

Skogenveien 41



Velkommen til

Skogenveien 41



Salgsoppgaven produsert 12. september 2025

Finnsnes

Stor enebolig med renoveringsbehov på kremtomt med 4 soverom og 2 bad!

Prisantydning	2 500 000,-
Omkostninger	63 850,-
Totalpris	2 563 850,-
BRA-i	202 kvm
Totalt BRA	225 kvm
Soverom	4
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1970
Ansvarlig megler	Silje-Charina Skog
Telefon	938 13 008
E-post	s.skog@nordvikbolig.no
Megler	Caroline Strand
Telefon	901 91 869
E-post	c.strand@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Skogenveien 41, presentert av Nordvik Finnsnes!

Ser du etter et flott renoveringsprosjekt med fantastisk beliggenhet bør du ta en titt her!

Hjemmet går over tre etasjer og byr på blant annet stue, kjøkken, to bad og fire soverom fordelt på hoved- og loftetasje. Kjelleretasjen har adkomst både fra hovedetasje og utvendig. I denne etasjen har du godt med bod- og oppbevaringsplass. Hjemmet har behov for oppussing/renovering og passer perfekt for deg som ønsker et prosjekt med stort potensiale!

Denne flotte eiendommen finner du kun 5 minutters kjøretur fra Finnsnes. Her får du skjermet beliggenhet og nydelig sjøutsikt, fin solgang og trygge, barnevennlige omgivelser. Tomten er opparbeidet med plen, trær og bær- og prydbusker og har frittstående utebod.

Arealer og innhold

BRA-i:	202 kvm
BRA-e:	23 kvm
Totalt BRA:	225 kvm
TBA:	23 kvm

Beskrivelse

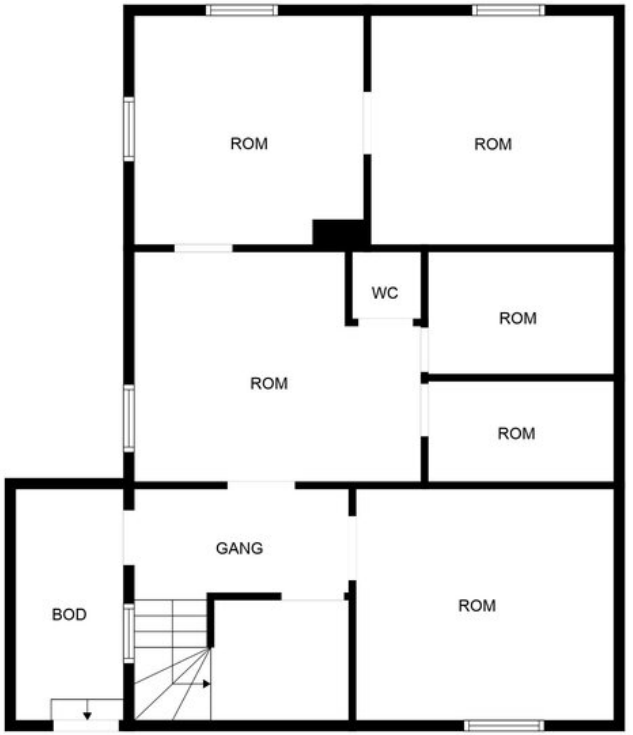
Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 64 kvm. Gang, fyrrom og seks boder.
Total BRA: 64 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Stue, kjøkken, soverom, bad, gang og vindfang.
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 18 kvm. Altan

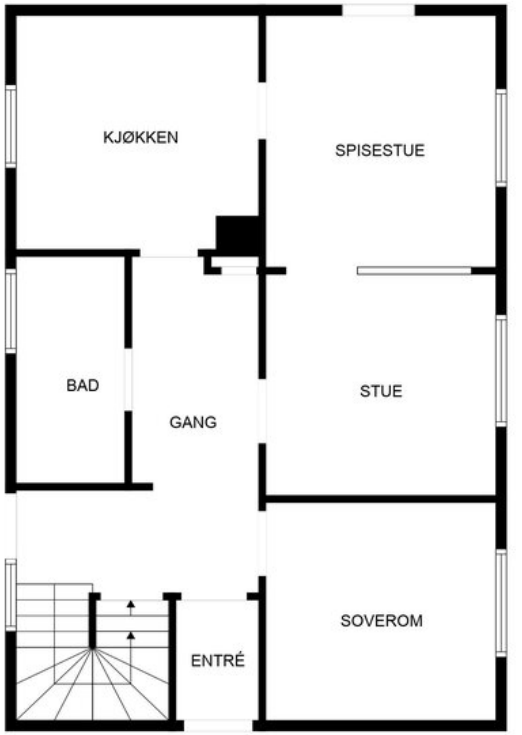
2. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Tre soverom, garderobe, bad, bod og gang.
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 5 kvm. Altan

Bod
1. etasje:
BRA-e: 23 kvm. Bod
Total BRA: 23 kvm.

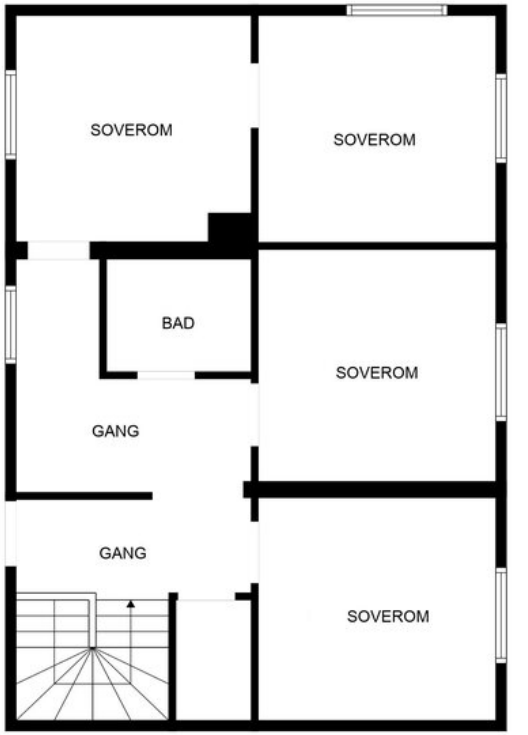
Takstmannen har målt opp de arealer som fremkommer av salgsoppgaven uten hensyn til byggegodkjennninger.



1. ETASJE



2. ETASJE



3. ETASJE

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.


HELLSTRÖ



Informasjon

Skogenveien 41

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
28-0052/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet) og frittstående utebod

Adresse og betegnelse
Skogenveien 41, 9300 FINNSNES
Gnr 46, bnr 645 (ideell andel 1/1) i Senja kommune

Selgere
Victoria Kristiansen
Stein-Inge Sebergsen
Heidi Birgitte Sebergsen

Kjøpesum og omkostninger
2 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
62 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
63 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
83 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 563 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 583 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1970

Etasje
3

Antall soverom
4 innredede soverom.
Det foreligger ikke byggegodkjente plantegninger.

Meglers kommentar til antall soverom:
Veiledning til markedsføring av fast eiendom tilsier at det kun skal markedsføres antall soverom som fremkommer av byggegodkjente tegninger. Det foreligger kun byggegodkjente tegninger av fasadetegninger på tilbygg. Boligen blir derfor markedsført med rom som er i dag innredet som soverom. Soverom som er innredet i ettertid av byggegodkjenninger ikke er lovlig brukt som soverom, men rommet må som utgangspunkt være godkjent for varig opphold, samt oppfylle de krav som stilles til soverom på innredningstidspunktet. Herunder for eksempel, rømningsvei, lysinnslipp ol. Interessenter oppfordres til å undersøke nærmere om soverommene oppfyller gitte krav gitte krav til dagens bruk.

Arealer

BRA-i: 202 kvm
BRA-e: 23 kvm
Totalt BRA: 225 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 64 kvm. Gang, fyrrom og seks boder.
Total BRA: 64 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Stue, kjøkken, soverom, bad, gang og vindfang.
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 18 kvm. Altan

2. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Tre soverom, garderobe, bad, bod og gang.
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 5 kvm. Altan

Bod
1. etasje:
BRA-e: 23 kvm. Bod
Total BRA: 23 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takstmannen har målt opp de arealer som fremkommer av salgsoppgaven uten hensyn til byggegodkjennninger.

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja. For at vinduer skal kunne brukes som rømningsveier, må de oppfylle visse fysiske. Her er en beskrivelse av de viktigste
kravene: Minimumsmål: Vinduer som i åpen stilling har en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 meter, kan godkjennes som rømningsvindu. Høyden på fri åpning må imidlertid ikke være mindre enn 0,6 meter. Takhøyden i kjelleren er under 2,4 meter.

Takhøyden i kjelleren er ca 2,21 meter.
Takhøyden i 1. etasjen er ca 2,34 meter.
Takhøyden i 2. etasjen er ca 2,39 meter.

Innhold

Enebolig over tre plan inneholder følgende:
Kjelleretasje: 6 boder, fyrrom og gang.
Hovedetasje: Stue, kjøkken, soverom, bad, gang og vindfang.
Loftetasje: 3 soverom, garderobe, bad, bod og gang.

Det er en frittstående utebod på eiendommen.

Standard

Boligen har ukjent byggeår og fremstår som et godt potensiale for oppussing/renovering.

Hjemmets hovedetasje byr på et separat kjøkken med inngang fra gang og spisestue. Stue og spisestue er avdelt med halvvegg, fra spisestue er det utgang til en veranda. Kjøkkenet har glatte fronter, benkeplate av laminat og god skap- og

benkeplass. Det er plass til en hyggelig frokostbord og plass til frittstående hvitevarer. I hovedetasjen finner du hovedsoverommet.

Hjemmet har ett bad i hovedetasjen og ett i loftetasjen. Badet i 1. etasjen har baderomsplater på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater på taket. Rommet inneholder servant, badekar, gulvmontert toalett. Her er det opplegg for vaskemaskin. Bad i 2. etasje har våtromstapet på veggene, vinylbelegg på gulv og himlingsplater i taket. Rommet inneholder servant, toalett og dusjkabinett. Begge badene har fått tilstandsgrad 3 på generell vurdering av takstmann og må oppraderes/renoveres før normal og daglig bruk etter dagens krav.

Boligen varmes opp av varmepumpe i stue, stråleovn på bad i begge etasjer og for øvrig av radiatorer med fyrkjele som går på strøm.

Megler gjør oppmerksom på at det har blitt røyket innendørs. Videre at det er nedgravd oljetank på eiendommen, som trolig er av stål.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Mesteparten av bygningsdelene har fått enten tilstandsgrad 2 eller 3. Det er beskrevet nærmere om avvikene under "diverse". Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Parkering

Biloppstillingsplasser på tomten. Parkering gjøres på egen grunn.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Er ikke kjent med at det har blitt utført arbeid på bad/våtrom

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Lekkasje i kjeller fra bad i hovedetasje fra sluk.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja. Beskriv: Mulig soppskader i kjeller pga fukt.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja. Beskriv: Det er planlagt lekeplass nedenfor og mulig bebyggelse for boligformål i fremtiden i reguleringsplan hos kommunen.

Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja. Beskriv: Det er nedgravd oljetank på eiendommen. Tror det er en ståltank på

ca 10 kubikkmeter. Nøyaktig tilstand er ukjent.

Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?
Nei. Eventuell kommentar: Kjenner ikke til at det er gitt dispensasjon

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Beskriv: Etenittplater på fasade.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Dette er et dødsbo som selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig

Tom Christer Solli

Byggemåte

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. Les mer om forholdene knyttet til TG3, TG2 og TGIU under punktet "diverse" lenger bak i salgsoppgaven.

Utdrag fra tilstandsrapport:
Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader:
TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE ELLER MODERATE AVVIK
TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK
TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
TILSTANDSGRAD IU, TGIU: IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG

UTVENDIG
Taktekking TG 3
Taktekking av glatte metallplater med malte vindskiebord og bord i gesimser. Taktekkingen er inspisert fra bakkenivå og ved bruk av drone. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Nedløp og beslag TG 3
Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.

Veggkonstruksjon TG 2
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har eternittplater.

Takkonstruksjon/Loft TG 3
Takkonstruksjon av plassbygde sperrer som saltak med taktro av trobord. Diffusjonstett undertak. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Vinduer TG 3
Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Dører TG 2
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG 3
Altaner med adkomst fra gangen i 1. og 2. etasje. Det er ukjent tettesjikt til dekke. Rekkverk av malt metall og eternitt. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler.

Altan TG 3
Altan med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler og betongfundamenter.

Utvendige trapper TG 3
Platt og trappekonstruksjon med adkomst fra vindfanget av metall.

INNVENDIG
Overflater TG 2
Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG 3
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Radon TG 2
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe og ildsted TG 3
Boligen har mursteinspipe.

Rom Under Terreng TG 3
Gulvet i kjelleren har furu, belegg og betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra boden mot terreng, det er ikke mulig å måle etter fukt i hullet. Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’

Innvendige trapper TG 2
Boligen har malt tretrapp.

Innvendige dører TG 2
Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM
Bad første etasje generell TG 3
Badet i 1. etasjen har baderomsplater på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater på taket. Rommet inneholder servant, badekar, opplegg for vaskemaskin og toalett. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad første etasje tilliggende konstruksjoner våtrom TG 0
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkkenet mot vasken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

Bad andre etasje generell TG 3
Badet i 2. etasjen har våtromstapet på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder servant, toalett og dusjkabinett. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad andre etasje tilliggende konstruksjoner våtrom TG 2
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt fra gangen mot dusjkabinettet.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,3.

KJØKKEN
Overflater og innredning TG 3
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Frittstående hvitevarer.

Avtrekk TG 2
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger TG 2
Innvendige vannledninger er av jern og kobber.

Avløpsrør TG 2
Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Ventilasjon TG 2
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmesentral TG 2
Det er installert fyrkjeler.

Varmepumpe TG 0
Det er installert luft til luft varmepumpe i stuen. Ukjent alder.

Elektrisk anlegg TG 3
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det elektriske anlegget har automatsikringer, sikringsskapet er plassert på loftet.
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste

5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei.
Spørsmål til eier
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det

elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ukjent.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Ukjent.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Ukjent.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Ukjent.
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Ja.
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei.
Inntak og sikringsskap
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Ja.
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Nei.
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen er at det er påvist utette kabelgjennomføringer i sikringsskapet, skadet stikkontakt bryter uten deksel samt at det er utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter. Det er påvist tegn til varmgang i sikringsskapet, det ser ut til å stamme fra tidligere montert utstyr.
Branntekniske forhold TG 3
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.
Røykvarsler og håndslokker.
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei.
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Ja.
4. Er det skader på røykvarslere? Ja Røykvarslerene i boligen er eldre enn angitte funksjonstid.

TOMTEFORHOLD
Byggegrunn
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering TG 3
Dreneringen er av ukjent type. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår. Som referanseår settes

byggeår. På oppføringstidspunktet var normal måte å bygge dreneringer ved å bruke drenerende steinfylling mellom stedlige masser og grunnmur samt at det ble smurt trekulltjære mot grunnmuren for å stoppe kapillærsug. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmur og fundamenter TG 2
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Terrengforhold TG 3
Lett skrånede terreng mot boligens bakside.

Oljetank TG 3
Det er oljetank. Rekvirent opplyser om at det er nedgravd oljetank trolig av stål.

Bod
Byggeår ukjent. Beskrivelse: Frittliggende bod. Grunnmur av mur/betong, gulv at treverk. Veggkonstruksjon av bindingsverk med liggende trekledning. saltakkonstruksjon tekket med glatte metallplater. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Innbo og løsøre

Det som forevises på visning av hvitevarer i kjøkken vil medfølge i handelen. Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort enn hva som er forevist på visning. Det som befinner seg på eiendommen ved visning vil medfølge i handelen.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen har èn bruksenhet som kan fritt leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. Energiforbruk vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe i stue
- Stråleovn på vegg på bad i begge etasjer
- Elektrisk fyrkjeler med radiatorer

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

På eiendommen er det nedgravd oljetank, som trolig er av stål. Det foreligger ikke informasjon på hvor stor tanken er. Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å fyre med mineralolje til oppvarming av bygninger.
Der tanken er større enn 3200 liter: Oljetanker som tas permanent ut av bruk skal graves opp. Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og fylles med sand, grus o.l. i stedet for oppgraving. Tas oljetanken midlertidig ut av bruk, for eksempel i påvente av omgjøring til biofyringsolje, skal tanken tømmes for olje og sikres mot påfylling.
For tanker under 3200 liter der kommunen ikke har besluttet at forurensningsforskriften likevel skal gjelde for disse tankene: Det er ikke krav p.t. om at oljetanken fjernes, selv om den er permanent tatt ut av bruk. Det er krav til at eier av eiendommen sørger for at tanken ikke medfører forurensning.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 27 524 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 17 838,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Eiendomsskatt, feiing, renovasjon, vann og avløp.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året, endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 8469,- pr år.

Det er opp til kjøper å eventuelt inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.
Brøyting, strøing og vedlikehold av egen avkjørsel må påregnes.

Eiendomsskatt

Kr 3 118,- pr. 01.01.2025
Eiendomsskatt faktureres med kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 727 892,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 911 567,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr: 0558386

TV/Internett/Bredbånd

Det er opplyst på Telenor sine sider at de kan levere Fiber til eiendommen. Det er opp til kjøper å inngå avtale med ønskede tjenesteleverandører.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 954 kvm (Eiertomt)
Tomta som selges er godkjent fradelt fra kommunen fra eiendommen Gnr 46 Bnr

41. Arealet opplyses å være beregnet, endelig areal og grenser vil forefinnes ved oppmåling, mindre arealavvik kan forekomme.

Adkomst

Adkomst til Skogenveien fra Sandvikveien via Otterveien, eller fra Fv. 855 direkte inn på Skogenveien. Se kartskisse for nærmere veibeskrivelse fra din posisjon.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid. Denne eiendommen ligger i ett område som ifølge NGUs (Norges Geologiske Undersøkelser) aktsomhetskart har lav til moderat radonforekomst.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Sentrumsnær beliggenhet med kort vei til alt Finnsnes by har å tilby. Det er ca. 5 minutters kjøretur til nærmeste dagligvarehandel ved Olderhamna. Kort vei til sentrum for flere handelslokaler på kjøpesenter og kollektivknutepunkt, samt både barnehage, barne- og ungdomsskole og videregående skole.

Bebyggelse

Eiendommen er bebygget med enebolig.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er "Skogen", ca. 70 meter unna. Derfra går det busslinje til kollektivknutepunktet ved hurtigbåtterminalen på Finnsnes kai. Fra dette knutepunktet kan du reise videre med buss, flybuss, hurtigbåt og hurtigrute. Det er daglige avganger med hurtigbåt til både Tromsø og Harstad, slik at du enkelt kan ta en dagstur dit ved behov. Flybuss til Bardufoss lufthavn med direktefly til Oslo gjør avstanden til resten av landet kort. Les mer på svipper.no for informasjon og avganger.

Skoler og barnehager

Skogen barnehage (1-5 år)
Trollstua barnehage (1-5 år)
Blomli barnehage (1-5 år)
Heimly barnehage (1-5 år)
Finnsnes barneskole (1-7 kl.)
Finnsnes ungdomsskole (8-10 kl.)
Nordborg ungdomsskole (8-10 kl.)
Nordborg videregående skole
Senja vgs. Finnfjordbotn

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Selger opplyser at den opprinnelige boligen ble satt opp av en tømmerkonstruksjon som ble flyttet fra en annen tomt.
Eiendommen ble utskilt fra hovedbøl i 1948, og byggeår/alder på opprinnelig oppføring av boligen er ukjent. Det foreligger byggegodkjente tegninger av tilbygg datert 25.11.1969, tegningene som foreligger hos kommunen er kun fasadetegninger. Megler kan derfor ikke verifisere byggegodkjente rom for varig opphold og opp mot dagens bruk innvendig.
Det foreligger fasadetegninger med noen avvik: Inngangspartiet skal ifølge byggegodkjente tegninger ha takoverbygg, dette er ikke slik i dag. det er bygd veranda uten byggesøknad. Enkelte endringer på fasader kan være søknadspliktige hos kommunen. Tiltaket har brukstillatelse datert 17.11.1970.
Sjå/utebod med bygningsnummer 191730097 er av eldre dato og det foreligger

ingen dokumentasjoner på byggeår eller annet på denne, megler kan derfor ikke verifisere dagens bruk.

Megler gjør oppmerksom på at plan- og bygningslovens trådte i kraft i 1965, og at arkiver fra denne tiden ofte er mangelfulle.

Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til ovennevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Privat avkjøring fra hovedvei i Skogenveien.

Det er offentlig vann- og avløpsledninger med private stikkledninger til bolig.

Megler gjør oppmerksom på at det løper en kommunal overvannsledning gjennom tomta samt en kum på tomta langs den private veien. Det løper en kommunal vannledning langs Skogenveien i overkant av tomten, se kart vedlagt salgsoppgaven. Rettigheten er tinglyst og eier må påregne at det gjøres vedlikehold av disse ved behov.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er hovedsakelig regulert til bolig etter "Regulerignsplan Sandvika - Finnfjordborn med ID: 63_64. Det er regulert inn avkjørsel fra kommunal vei i boligfeltet, samt at deler av uteboden er regulert til felles avkjørsel/gårdsplass.

Det er regulert et mindre lekareal foran boligen og tomtene på nedsiden er avsatt til boligformål.
Vedlagt salgsoppgaven følger reguleringsplankart. Kontakt megler for utlevering av reguleringsbestemmelser. Du kan også lese mer om reguleringsplaner på Senja kommune sin hjemmeside.

Det løper en offentlig vann- og avløpsledninger gjennom tomten. Se kart som vedlegg i salgsoppgaven.

Det bemerkes at deler av eiendommen slik eiendommen er i dag (før fradeling) er merket å være innenfor aktsomhetsområder jord/flom/snø/steinskred. De delene som er merket med aktsomhetsområde omfatter ikke boligen med naturlig arrondert tomt som selges her. Kontakt megler dersom skredrapport ønskes utlevert.

Konsesjon

Etter fradelingsforretning vedtatt av kommunen 20.08.2025 er eiendommen under 2 mål og det er ingen konsesjonsplikt for eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel når det opprettes ny eiendom:

5530/46/645:
07.10.1948 - Dokumentnr: 401257 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5530 Gnr:46 Bnr:16
Bestemmelse om beiterett & Bestemmelse om vannrett. Med flere bestemmelser
Beskrivelse: Ved skyldelingsforretning fra 41/16 ble det avtalt følgende:
Innerteigen også kalt Hopmarsteigen skal benyttes i fellesskap av 46/16 og 46/41.
Av utmarken skal hamehgangen og nødvendige veier i utmarka være felles.
Gnr/bnr 46/41 skal ha rett til å grave brønn og legge ledning fra denne over hovedbrukets grunn.

19.02.1949 - Dokumentnr: 400169 - Rettighet

Rettighetshaver: Senja Kommune
Org.nr: 921 369 417
LEIEAVTALE
Gjelder Finnsnes Vannverk
Megler har forsøkt å finne frem til servitutten i gammel grunnbok og eldre pantebøker for eiendommen uten å funnet den. Interessenter oppfordres til å undersøke forholdet nærmere.

31.08.1950 - Dokumentnr: 401318 - Bestemmelse om vannledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt
Beskrivelse: Eiendommen har fått tillatelse fra vegvesenet til å legge vannledning gjennom riksvei 855 og vedtok også for fremtidige eiere vilkår fastsatt ved rundskriv fra Vegdirektøren til fylkesmennene av 16. mars 1935.

30.12.1957 - Dokumentnr: 402614 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: FINNSNES VANNVERK AL
Beskrivelse: A/L Finnsnes Vannverk har fått rett til å grave vannledningsgrøft og nedlegge vannledning over eiendommen 46/41 med aksepterte betingelser. Denne eiendommen har rett på vann av vannverket mot vanlig avgift.

13.10.1962 - Dokumentnr: 402751 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:5530 Gnr:46 Bnr:84 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:5530 Gnr:46 Bnr:84 Snr:2
Bestemmelse om kloakkledning
Beskrivelse: Denne eiendommen har tillatelse å gå over hovedbølet gnr/bnr 46/16 med kloakkledning fra sine bolighus hvor dette måtte behøves, og rydde opp etter seg uten utgifter for hovedbølet.

16.07.1968 - Dokumentnr: 2099 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Beskrivelse: Eier har gitt Telegrafverket rett til å plassere Stolper/Bardunfester og Kabelgrøft på eiendommen, samt godtatt Telegrafverket sine betingelser.

06.05.1970 - Dokumentnr: 1556 - Vilkår i kjøpekontrakt
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Beskrivelse: Daværende eier har i forbindelse med utbedring av riksvei forpliktet seg til å avstø nødvendig grunn. Med dette er det akseptert betingelser fra Vegvesenet. Særskilt i betingelsene er det avtalt at grunn avståelsen gjelder for utbedring, asfaltering av riksvei 86 som går over eiendommens innmark og etter den oppmerking som er foretatt i løpet av juni 1968.

14.11.1974 - Dokumentnr: 6093 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om grunnavståelse til veglys
Gjelder denne registerenheten med flere
Beskrivelse: Daværende eier har gitt Hamna-Kleiva Veglys A/L rett til å føre linje for veglys langs riksveien over eiendommen. Samt rett til å plassere stolper med nødvendige barduner på eiendommen, samt rett til linjestikking, linjerydding og nødvendig transport av stolper, stien og materiell over eiendommen under bygging og for senere vedlikehold av veilyslinjen. Videre gis rett til å ta stein for feste av stolpene på eiendommen etter nærmere avtale, men uten erstatning, samt legge ned nødvendig jordkabler og plater for jording. Eiendommen skal dog holdes skadesløs for eventuell ulemper.

23.04.2009 - Dokumentnr: 283856 - Jordskifte
Nord-Troms jordskifterett, Grensegangsak 1900-2004-0028
Avklaring av utmarksgrenser på gnr. 46, Skogen.
Gjelder denne registerenheten med flere

Beskrivelse av avklaring av utmarksgrenser for gårdsnummer 46, som har betydning for denne eiendommen: Det ble gjort en grensejustering med gnr 46 bnr 41 og 146 på den ene siden og gnr 46 bnr 12, 9, 4 på den andre siden. Det ble også gjort en grensejustering mellom gnr 46/41 på den ene siden og gnr 46 bnr 164 på den andre siden.

05.11.2020 - Dokumentnr: 3286075 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Arva AS
Org.nr: 979 151 950
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler & Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler & Bestemmelse om ryddebelte & Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler & Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Beskrivelse: Avtale vedrørende rettighet for luftledningsanlegg mellom Troms Kraft Nett AS og denne eiendommen. Megler vil gjøre oppmerksom på følgende punkter i avtalen: Grunneier gir Nettselskapet rett til å etablere og ha et Luftledningsanlegg over og på Eiendommen. Traseen kan også benyttes til ekomanlegg. Rettigheten er stedsevarig (tidsuavgrenset). Luftledningsanlegget følger traseen slik denne er angitt i vedlegg til servitutten. Med mindre annet er avtalt har Nettselskapet rett til alt skogsvirket som vokser opp i skogsryddebeltet og grunneier har ikke der rett til skogproduksjon og hogst. Grunneier beholder eiendomsrett til Eiendommen, og kan fritt disponere denne til dyrking, beiting, transport og lignende, dog med de begrensninger som følger av denne Avtalen. Det skal ikke foretas arbeid, sprenging, graving eller lignende, som kan føre til skade på Luftledningsanlegget

Servitutter kan utleveres på forespørsel hos megler.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det vil gås ut ny tomt for denne eiendommen som vil få eget bruksnummer, Kommunen har opplyst om areal på ca 1 959 kvm, oppmålingsforretning skal gjennomføres ila september 2025, se nærmere under punktet "Tomt".

Megler gjør oppmerksom på at det har blitt røyket innendørs og at det lukter tobakk, som kjøper må påregne å gjennomføre tiltak for.

Dette er et dødsbo som selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Utdrag fra tilstandsrapport:
Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader:
TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
TILSTANDSGRAD 2, TG2: AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
TILSTANDSGRAD 2, TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
TILSTANDSGRAD IU, TGIU: IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 3:
Taktekking
Vurdering av avvik: Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Ved inspeksjon av taktekkingen er det registret skader eller svekkelser som reduserer taktekkingens forventede levetid. Skadene består av bungler og deformasjoner. Ved inspeksjon av kaldloftet er det påvist lekkasje rundt takgjennomføringen, det er også påvist lekkasje på taket ved altanen i 2. etasje. Takstigen har skadet taktekkingen på mønet.
Konsekvens/tiltak: Taktekkingen må skiftes eller utbedres. Jeg anbefaler at taktekkingen byttes i sin helhet. Konsekvensene av skadene på taktekkingen kan være vanninntrengning til konstruksjonen. Utett taktekking vil føre til skader i underliggende konstruksjoner.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Nedløp og beslag
Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det er store deformasjoner i renner og nedløp.
Det skal være en godkjent fastmontert takstige/trinn på taket opp til skorsteinen. Dette gjelder alle typer taktekking og helningsgrad. Takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent. Ved inspeksjon av av takrenner og nedløp har jeg påvist at det mangler store deler av takrennene og forkantbord, det er ikke montert takfotbeslag.
Konsekvens/tiltak: Nye renner og nedløp må monteres. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Stigetrinn for feier må monteres. Konsekvens av manglende takstige er at pipen ikke kan feies og det vil bli ilagt fyringsforbud på fyringsanlegget. Manglende forkantbord og beslag kan føre til vanninntregning ved nedbør å mye vind. Feil ved takrenner og nedløp utsetter fasader for unødvendig mye vann, noe som øker risiko for skader og reduserer levetiden til nærliggende konstruksjoner.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.Ved inspeksjon av kaldloftet har jeg påvist lekkasje ved rørgjennomføringer og tegn etter lekkasje ved pipen, det er også påvist lekkasje på tak ved altanen i 2. etasjen. Det er påvist fuktskader rundt rørgjennomføringen. Det er montert dampsperre i etasjeskillet mellom varm og kald del av konstruksjonen. På oppføringstidspunktet for boligen var rutiner for montering av dampsperre dårlig samtidig som de tilgjengelige produktene hadde lav kvalitet. Dette resulterer ofte i utettheter i dampsperren som kan føre til at fuktig «inneluft» trekker gjennom konstruksjonen og kondenserer på kald del av konstruksjonen. Ved inspeksjon på kaldt loft ser det ut til at konstruksjonen er begrenset ventilert. Dette øker risiko for kondens med påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen. Fuktmålinger i sperre / taktro ved gjennomføring angir 41,7 vektprosent. Disse verdiene er skadelige for trekonstruksjonen. Fuktmålingen viser at treverket
er mettet med vann.
Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Før takkonstruksjonen eventuelt etterisoleres eller det

gjøres andre endringer som å endre luftingen i konstruksjonen må de tiltenkte løsningene prosjekteres. Dette for at det ikke skal oppstå andre skader som følge av endringene som blir gjort. Konsekvens av kondens/fukt i takkonstruksjonen er høy risiko for sopp og råteskader. Kostnadene er satt til utbytting av fukt/råteskadet materiale.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer
Vurdering av avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Ved inspeksjon av vinduer har jeg påvist vindu med sprekk i, vindu med råteskade i karm og værslitte vindu. Det anbefales å montere sikkerhetsglass på vinduet i trappegangen, glassfelt som ved knusing kan påføre skade på person eller husdyr, skal sikres mot sammenstøt.
Konsekvens/tiltak: Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.For å ivareta forventet levetid til dører og vinduer må utvendige overflater males. Jeg anbefaler å skifte pakninger på åpningsvinduer. Dette vil redusere opplevd trekk i vinduene. Jeg anbefaler at uisolerte vinduer bør vurderes skiftet fremfor vedlikeholdt. Når vinduer skiftes må også beslag og omramming skiftes. Ved unnlatelse av utvendig vedlikehold vil funksjonssvikt oppstå.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Ved inspeksjon av altaner har jeg påvist utett tekking og råteskader i rekkverk og søyler.
Konsekvens/tiltak: Tekkingen må skiftes/utbedres. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Det må gjøres ytterligere undersøkelser for å få kartlagt omfanget av skaden. Unnlatelse av utbedringer kan føre til sammenbrudd av konstruksjonen. utett tekking vil føre til råteskader på underliggende konstruksjoner. Kostnadsestimatet kan variere ut fra omfanget av skadene.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Altan
Vurdering av avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonene har skjevheter.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Lokal utbedring må utføres. Råteskadet trekledning må skiftes ut Risiko: Økt fare for fallulykker, spesielt for barn og eldre. Lavt rekkverk kan føre til alvorlige personskader. Tiltak: Hev rekkverkshøyden til 1,0 m som er dagens krav. Vurder utskifting av hele rekkverket dersom eksisterende løsning ikke lar seg tilpasse.
Det må regnes med noe arbeid i form av retting, bytting av rekkverksbord og generelt vedlikehold av altanen.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapper
Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Ved inspeksjon av trapp og platt har jeg påvist hull i platten, rustskader og

skjevheter.
Konsekvens/tiltak: Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde. Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Trappen må byttes ut/utbedres. Feil ved trapp øker risiko for personskader.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Jeg har målt etasjeskillet i gangen og på et soverom. Målinger viser at det er ca 35 mm høydeforskjell i gangen på ca 2 meter.
Konsekvens/tiltak: Det vil ikke være mulig å gi ett kvalifisert kostnadsestimat for oppretting av skjevhetene i etasjeskillet uten at det gjøres ytterligere undersøkelser som vil kreve fysiske inngrep i konstruksjoner. Det anbefales at skjevhetene kontrolleres jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Kostnadsestimatet er satt for ytterligere vurdering av avviket og prosjektering av eventuelle tiltak. Kostnader for eventuell utbedring vil ikke være mulig å vurdere før ytterligere undersøkelser er gjort.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000
Pipe og ildsted
Vurdering av avvik: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Pipevanger er ikke synlige. Det er registrert Sprekker/riss på pipen. Dette øker risiko for røyklekkasjer til boligen. Pipen har ikke tilfredsstillende antall synlige sider. Dette gir risiko for at sprekker og riss i pipen ikke oppdages.
Konsekvens/tiltak: Pipevanger må gjøres tilgjengelig. Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig. Gjøre tiltak for å sikre antall synlige sider av pipen og øke avstanden mot brennbart materiale. Løsning kan være å fjerne innkledning av pipen eller montering av innvendig røykrør. Konsekvens av sprekker og riss kan være røyklekkasje til boligen eller at brennbart materiale utsettes for høy varme. Kontakt stedlig brann- og feiervesen for veiledning før tiltak iverksettes.
Kostnadsestimatet er satt til montering av nytt røykrør.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Rom Under Terreng
Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig På oppføringstidspunktet til boligen var rutiner for dampsperre i grunnen ikke tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, samt at materialkvaliteten på produktene var lav. Det viser seg ofte ved boliger oppført i dette tidsrommet at betonggulv i boliger kan ha kapillært oppsug fra grunnen. Utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader. På innvendige flater av grunnmuren er det brukt esp (isopor). Disse er svært brennbare. Overflater av brennbar isolasjon bør minst være tildekket med kledning. Slik kledning kan f.eks. være 13 mm tykke gipsplater. Men det må gjøres en individuell prosjektering i hvert tilfelle. Platene må være festet til konstruksjonens bæresystem. Disse isolasjonsplatene er ikke forsvarlig innkledd. I kjelleren ser jeg saltutslag på veggen. Årsak til saltutslag er fukttilgang til grunnmuren. Fukttilgangen kommer som følge av kapillærsug gjennom grunnmur / betonggulv. Fuktmålinger i kjelleren viser at treverket er mettet med vann.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Fukt/råte skadet materialer må byttes ut, det anbefales at underetasjen prosjekteres

(planlegges) før eventuelle utbedringer for å forhindre samme skade oppstår på nytt. Riktig innkledning av isopor må gjøres. Ved brann oppstår giftige gasser fra isopor (plastisolasjon). Forbedre drenering rundt grunnmuren. Installere fuktsperre på utsiden av kjellermur og under betonggulv. Øke ventilasjonen for å redusere luftfuktighet. Reparere skader på mur og gulv. Utføre fuktmålinger jevnlig for å overvåke tilstanden. Konsekvens: Mugg- og svertesopp kan gi allergiske reaksjoner og dårlig inneluft
Kostnadsestimat: Over 300 000

Bad første etasje generell
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg, tettesjikt på vegger er baderomsplater. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men på grunn av utettheter vil ikke tettesjiktet tåle vannbelastning. Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer. Vindu er plassert i våt sone uten at de uegnede
materialene er fuktsikret. Det er påvist fuktskader i nedkanten av baderomsplatene. Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegg / slukmansjett er klemt under klemring. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Det er ikke fall på gulv. Dette øker risiko for at vann blir liggende på gulvet. Rommet varmes opp med stråleovn på vegg. Rommet er ventilert med mekanisk vifte. Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.
Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Det frarådes at gulv og vegger utsettes for vann slik de fremstår i dag. Rommet må oppgraderes/renoveres før daglig bruk for å redusere risiko/omfang av skader. Ved å utsette gulv og vegger for vann kan det oppstå sopp og råteskader i skjulte deler av konstruksjonen.
Kostnadsestimat: Over 300 000

Bad andre etasje genrell
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg, tettesjikt på vegger er våtromstapet. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men på grunn av skader og utettheter vil ikke tettesjikten tåle vannbelastning. Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer. Det er ikke sluk på badet, ved en eventuell vannlekkasje vil vann renne ut av rommet. Det må monteres sluk ved renovering. Det er påvist fuktskader på taket og ved rørgjennomføringen ved toalettet. Rommen varmes opp av stråleovn på vegg. Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via ventil i tak. Ventilasjonen kan oppleves som dårlig ved dusjing. Dusjkabinettet har rustskader å lekkasje ved avløpet. Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at

våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Det frarådes at gulv og vegger utsettes for vann slik de fremstår i dag. Rommet må oppgraderes/renoveres før daglig bruk for å redusere risiko/omfang av skader. Ved å utsette gulv og vegger for vann kan det oppstå sopp og råteskader i skjulte deler av konstruksjonen.
Kostnadsestimat: Over 300 000

Kjøkken overflater og innredning
Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg. Ved inspeksjon av kjøkkenet har jeg påvist at skader på innredningen og gulvet. Det er lekkasje på avløpsrøret under vasken.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig. Drypping fra vannrør i kjøkkenbenken kan føre til omfattende fuktskader i området og tilliggende konstruksjoner, dersom det ikke foretas tiltak umiddelbart. Kostnadsestimatet er satt til utbedring av lekkasjen på avløpet.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det elektriske anlegget har automatsikringer, sikringsskapet er plassert på loftet.
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei.
Spørsmål til eier
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ukjent.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Ukjent.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Ukjent.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Ukjent.
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Ja.
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei.
Inntak og sikringsskap
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Ja.
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Nei.
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne

tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen er at det er påvist utette kabelgjennomføringer i sikringsskapet, skadet stikkontakt bryter uten deksel samt at det er utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter. Det er påvist tegn til varmgang i sikringsskapet, det ser ut til å stamme fra tidligere montert utstyr.
Generell kommentar
Kostnadsestimatet er knyttet opp mot kostnader for å innhente el-takst. Utbedringskostnader av påpekte avvik i denne rapport og el-takst vil komme i tillegg. Elektriske installasjoner som mangler dokumentasjon kan ha større risiko for at det oppstår skader ved. Konsekvenser av avvik ved elektriske anlegg kan være store og fatale både ved brann og direkte berøring av strømførende komponenter.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.
Røykvarsler og håndslokker.
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei.
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Ja.
4. Er det skader på røykvarslere? Ja Røykvarslerene i boligen er eldre enn angitte funksjonstid.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Fuktsikring og drenering
Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Jeg har ikke påvist utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette er med på å øke risiko for fuktinntrenging til rom under terreng. Det er ikke mulig å vurdere drensrørenes tilstand eller funksjonalitet. Ut fra de opplysningene jeg har om alder for dreneringen og byggegrunn i området må det påregnes at drensslanger skiftes. Eventuelle drensslanger ledes til ukjent sted. På oppføringstidspunktet var det ikke vanlig å montere duk for å skille drenerende masser fra stedlige masser. Dette øker risiko for at jord og sand trenger inn i drenerende masser og slik reduserer effekten av de drenerende massene. Potensielle kjøpere anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i sine

vurderinger. Det er gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Se punkt "Rom under terreng" for mer info.
Konsekvens/tiltak: Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist. Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt. Ved at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt vil det oppstå fuktinntrengning til rom under terreng. I disse rommene vil det oppstå sopp og råteskader over tid med fukttilgang.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Terrengforhold
Vurdering av avvik: Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Skredrapport fra Nordkart opplyse om at deler av eiendommen ligger innenfor jord- og flomskred, aktsomhetsområder og Snø- og steinskred - aktsomhetsområder.
Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales. Det bør foretas terrengjusteringer. Feil ved terrengforhold fører til unødvendig mye vann mot konstruksjoner, noe som øker risiko for skader og reduserer levetiden. Jeg anbefaler at terrengforholdene utbedres i forbindelse med utbytting av dreneringen.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Oljetank
Vurdering av avvik: Det foreligger krav om sanering av oljetank. Oljetanker som er tatt ut av bruk skal saneres.
Konsekvens/tiltak: Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres. Konsekvensen av en nedgravd oljetank kan være forurensing av grunnen ved en lekkasje. Jeg anbefaler at oljetanken saneres i forbindelse med utbytting av dreneringen.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2:
Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik: Utvendige plater har sprekker/skader. Kledningen er ikke ventilert. Det anbefales at det er gjennomgående luftespalte bak kledningen for å «lufte ut» kondens som skapes på baksiden av
kledningsbord som følge av varmetap gjennom veggen. Luftespalten vil også drenere ut slagregn som trenger gjennom kledningen i sprekker og skjøter. Ved tilfeldig valgte stikktagninger i fasader har jeg funnet råteskader i vindskibord og omramming. Det har ikke vært mulig å kontroller skjulte deler av veggkonstruksjonen uten å gjøre fysiske inngrep i veggen.
Konsekvens/tiltak: De påviste skader må utbedres. Ved å etablere lufting av fasader reduseres risikoen for skader i skjulte deler av konstruksjonen. Å skifte ut vindskibord, omramminger og fasadeelementer må regnes med på grunn av de skader jeg har påvist. Om disse tiltakene ikke gjøres vil konsekvensen være at det oppstår skader av en slik art at omramming, vindskibord og konstruksjoner må skiftes. Veggplatene inneholder asbest, asbest er helseskadelig. Innholdet av asbest gjør at gamle eternittplater kan være farlige ved riving eller bearbeiding, da støvet kan føre til alvorlige lungesykdommer.

Dører
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Ved inspeksjon av dører har jeg påvist at det er utett mellom dør å karm og at enkelte dører tar i karm ved åpning og lukking.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. For å ivareta forventet levetid til dører og vinduer må utvendige overflater males. Jeg anbefaler å skifte pakninger på dører. Dette vil redusere

opplevd trekk i døren. Jeg anbefaler at uisolerte dører bør vurderes skiftet fremfor vedlikeholdt. Ved unnlatelse av utvendig vedlikehold vil funksjonssvikt oppstå.

Overflater
Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er påvist fuktskade på taket i 2. etasje, fuktsøkingen utført på befaringsdagen viser at det ikke er fuktig, Fuktskaden kan ha sammenheng med manglende takrenne og forkantbord ved taket. Jeg opplever en lukt etter tobakksrøyk i boligen. Hvordan lukt oppleves er individuelt, enkelte kan reagere sterkere på lukter enn andre.
Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Det kan være behov for behandling/utskifting ut over vask for å få bort lukt. Det må regnes med å bytte ut å vedlikeholde innvendige overflater.

Radon
Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Radongass er en usynlig og luktfri naturlig gass som kan finnes i bygninger. Helsemessig kan eksponering for høye nivåer av radongass øke risikoen for lungekreft. Derfor er det viktig å måle radonkonsentrasjonen i boliger. Denne eiendommen ligger i ett område som ifølge NGUs (Norges Geologiske Undersøkelser) aktsomhetskart har lav til moderat radonforekomst.
Innvendige trapper
Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert håndløper i trappen ned til kjelleren.
Konsekvens/tiltak: Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Innvendige dører
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Ved inspeksjon av innvendige dører har jeg påvist at ekelte dører tar i karm ved åpning å lukking samt at det er en del skader på enkelte døren.
Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres.

Bad andre etasje tilliggende konstruksjoner våtrom
Vurdering av avvik: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktnivå på 10.3 er normalt sett ansett som tørt, men på bakgrunn av badets tilstand kan dette være tegn på fukt i skjulte konstruksjoner.
Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Jeg anbefaler at det utføres ytterligere undersøkelser.

Kjøkken avtrekk
Vurdering av avvik: Ventilatoren mangler deksel framfor lyset.
Konsekvens/tiltak: Jeg anbefaler at det monteres deksel over lyset.

Vannledninger
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Ved inspeksjon av innvendige vannledninger har jeg påvist lekkasje på stoppekranen
Konsekvens/tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Stoppekranen må byttes. lekkasje kan føre til store

fuktskader i underetasjen.

Avløpsrør
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er påvist rustskader i sluk i kjelleren.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Ventilasjon
Vurdering av avvik: Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Ved inspeksjon har jeg påvist tegn til kondensering på enkelte vinduer, dette er tegn til dårlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Bedre ventilering må etableres. Dårlig eller mangelfull ventilasjon kan gi helseplager.

Varmesentral
Vurdering av avvik: Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget. Det foreligger ikke service på anlegget siste to år. Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Rekvirent opplyser om at fyrkjelen går på strøm. Det er påvist rustskader på rør til varmesentralen.
Konsekvens/tiltak: Det bør utføres service på anlegget. Jeg anbefaler at varmesentralen med rørledninger undersøkes ytterligere og eventuelt utbedres. Konsekvensen av eldre anlegg er risiko for feil og lekkasjer.

Grunnmur og fundamenter
Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Sprekker kan tillate vann å trenge inn i grunnmuren, noe som kan føre til fuktskader på husets konstruksjon. Vann som trenger inn i sprekkene kan fryse og
utvide seg, noe som forverrer sprekkene og kan føre til ytterligere skader. I forbindelse med utbytting av drenering vil det være naturlig å utbedre sprekkdannelsene. Årsak til registrerte skader kan være setninger. Konsekvensen av skadene kan være skjevheter i overliggende konstruksjoner.

Resterende punkter har fått tilstandsgrad 1 eller 0. Se vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger. Overtakelse kan gjøres så snart kommunen har gjennomført oppmålingsforretning, dette er estimert i løpet av september.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert

på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en

forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke

kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 8 900,-

Utlegg:
Fotopakke Premiuim - Foto, drone, videovisning og plantegning kr. 5 500,-

Ved salg til prisantydning er det estimert at selger skal samlet betale kr. 102 790,- for vederlag og utlegg.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Nabolagsprofil
Tilstandsrapport datert 21.08.2025
Selgers egenerklæringsskjema datert 12.01.2026
Byggegodkjente tegninger tilbygg datert 25.11.1969
Brukstillatelse tilbygg datert 17.11.1970
Vedtak om fradeling av tomt
Kartutstnitt over ny tomt
Reguleringsplankart
VA kart
Energiattest

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 24. oktober 2025

Ansvarlig megler

Silje-Charina Skog, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93813008

Megler

Caroline Strand, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 90191869

Meglerforetaket

Nordvik Finnsnes
Boks 20
9305 FINNSNES
Juridisk navn: Skog Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 926 455 877

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Skogenveien 41

Skogenveien 41

Nabolaget Sandvika/Skogen - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Finnsnes barneskole (1-7 kl.)	363 elever, 28 klasser	5 min / 2.6 km
Nordborg ungdomsskole (8-10 kl...	72 elever, 6 klasser	4 min / 2.7 km
Finnsnes ungdomsskole (8-10 kl...	301 elever, 25 klasser	5 min / 2.6 km
Senja vgs. Finnfjordbotn	270 elever, 11 klasser	4 min / 2.1 km
Nordborg videregående skole	150 elever, 7 klasser	5 min / 3.1 km

Offentlig transport

Skogen	Linje 110, 120, 300, 301, 307	1 min / 0.1 km
Bardufoss lufthavn		38 min

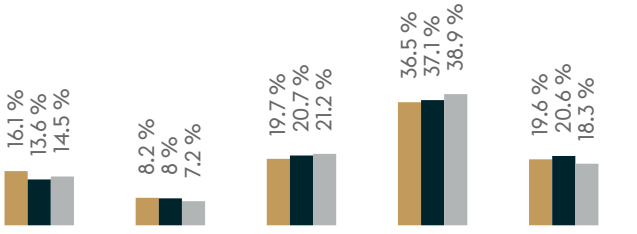
Barnehager

Skogen barnehage (1-5 år)	70 barn	5 min / 0.4 km
Trollstua barnehage (1-5 år)	43 barn	13 min / 1 km
Blomli barnehage (1-5 år)	46 barn	4 min / 2.6 km

Dagligvare

Coop Extra Olderhamna	4 min
Kiwi Finnsnes	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandvika/Skogen	1 510	648
Finnsnes	5 293	2 542
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Kvalitet på skolene

Bra 54/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Midt-Tromshallen	4 min
Finnsnes barne- og ungdomsskol...	4 min
Feel24 Finnsnes	6 min
Family Sports Club Finnsnes	8 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
12. jan. 2026

Oppdragsnummer
28-0052/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skogenveien 41, 9300 FINNSNES

Meglerfirma
Nordvik Finnsnes

Selgere
Victoria Kristiansen, Heidi Birgitte Sebergsen, Stein-Inge Sebergsen

Fullmektige
Stein-Inge Sebergsen for Victoria Kristiansen, Heidi Birgitte Sebergsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. mai 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Per Odd Sebergsen

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 0558386
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Er ikke kjent med at det har blitt utført arbeid på bad/våtrom

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja

Beskriv: Lekkasje i kjeller fra bad i hovedetasje fra sluk.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja

Beskriv: Mulig soppskader i kjeller pga fukt.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja

Beskriv: Det er planlagt lekeplass nedenfor og mulig bebyggelse for boligformål i fremtiden i reguleringsplan hos kommunen.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

Beskriv: Det er nedgravd oljetank på eiendommen. Tror det er en ståltank på ca 10 kubikkmeter. Nøyaktig tilstand er ukjent.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til at det er gitt dispensasjon

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Etenittplater på fasade

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 28-0052/25

Tilstandsrapport

Enebolig
Skogenveien 41, 9300 FINNSNES
SENJA kommune
gnr. 46, bnr. 41

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 07.08.2025 **Rapportdato:** 21.08.2025 **Oppdragsnr.:** 20060-1935 **Referansenummer:** HN7937

Autorisert foretak: BRATAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tom Christer Solli

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

BRATAKST

BRATAKST er takstfirmaet som gir deg trygghet og kompetanse i en viktig fase av boligsalget. Selv om BRATAKST først ble etablert i 2017, har vi raskt blitt Midt-Troms' ledende leverandør av tilstandsrapporter.

Erfaringen vår strekker seg over 15 år i takstbransjen. Vi er stolte av å ha utarbeidet ca. 1.000tilstandsrapporter etter de "nye boligreglene". Vi ønsker å være banebrytende og innovative når det gjelder å utnytte teknologi for å være i forkant av bransjeutviklingen.

Vi forstår at å selge bolig er en viktig beslutning, og derfor er det betryggende å kunne stole på et firma med erfaring og kompetanse.

Vårt slagord "Vi setter pris på dine verdier" er mer enn bare ord for oss. Det er en forpliktelse til å håndtere dine verdier med respekt og nøyaktighet.

Besøk vårt nettsted på www.bratakst.no, hvor du enkelt kan få en nøyaktig pris på ditt oppdrag og gjøre bestillinger når det passer deg - 24 timer i døgnet.



Rapportansvarlig

Tom Christer Solli
Uavhengig Takstingeniør
tom@bratakst.no
414 96 947

Medansvarlig

Anders Killie Solli
Uavhengig Takstingeniør
anders@bratakst.no
930 50 271

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Skogenveien 41, 9300 FINNSNES
Gnr 46 - Bnr 41
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av glatte metallplater med malte vindskiebord og bord i gesimser.
Taktekkingen er inspisert fra bakkenivå og ved bruk av drone.
Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har eternittplater.
Takkonstruksjon av plassbygde sperrer som saltak med taktro av trobord. Diffusjonstett undertak.
Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Altaner med adkomst fra gangen i 1. og 2. etasje. Det er ukjent tettesjikt til dekke. Rekkverk av malt metall og eternitt.
Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler.
Altan med adkomst fra Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet.
Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler og betongfundamenter.
Platt og trappekonstruksjon med adkomst fra vindfanget av metall.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe.
Gulvet er av furu, har belegg og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra boden mot terreng, det er ikke mulig å måle etter fukt i hullet.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM Gå til side

Badet i 1. etasjen har baderomsplater på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater på taket. Rommet inneholder servant, badekar, opplegg for vaskemaskin og toalett. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkkenet mot vasken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

Badet i 2. etasjen har våtromstapet på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder servant, toalett og dusjkabinett. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt fra gangen mot dusjkabinettet.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,3.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Frittstående hvitevarer.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av jern og kobber.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert fyrkjeler.
Det er installert luft til luft varmepumpe i stuen. Ukjent alder.
Det elektriske anlegget har automatsikringer, sikringsskapet er plassert på loftet.
Røykvarsler og håndslokker.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er av ukjent type.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Det er oljetank. Rekvirent opplyser om at det er nedgravd oljetank trolig av stål.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	225 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	202 m²
Totalpris	2 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 050 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

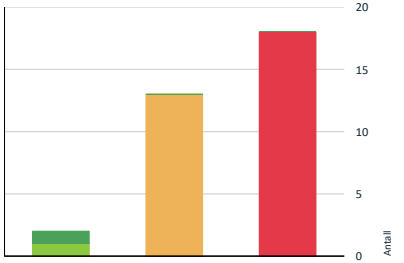
Det foreligger kun fasadetegninger av boligen, det er avvik fra disse.
Samsvartet mellom faktisk bruk og byggemelding er ikke undersøkt på grunn av manglende plantegninger.

Skogenveien 41, 9300 FINNSNES
Gnr 46 - Bnr 41
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Sammendrag av boligens tilstand

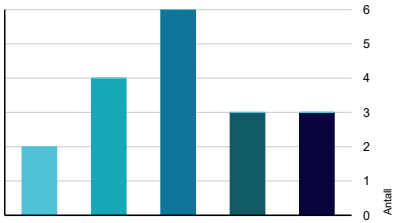
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

BRATAKST, ved takstingeniør Tom Christer Solli og takstingeniør Anders Killie Solli, har fått i oppdrag av Stein-Inge Sebergsen å utarbeide en tilstandsrapport for bolig med verditakst over

Skognesveien 41 9300 Finnsnes. Takstingeniøren og foretaket opptrer uavhengig i samsvar med Norsk Takst etiske retningslinjer. Det er ingen økonomiske eller sosiale forbindelser mellom takstingeniøren og hjemmelshaveren, eller andre parter involvert i oppdraget.
Det er takstingeniør Tom Christer Solli som har gjennomført befaringen og skrevet rapporten.

Vederlaget for oppdraget er avtalt og bekreftet i en ordrebekreftelse datert XX.2023. BRATAKST er organisert i Norsk Takst, en anerkjent bransjeorganisasjon.

Oppdraget innebærer utarbeidelse av en tilstandsrapport for boligen basert på forskriftene til avhendingsloven (tryggere bolighandel) og bruk av NS3600. Det vil også bli vurdert en teknisk verdi og markedsverdi for eiendommen. Videre vil beskrivelser og vurderinger av andre bygg som ikke er beregnet for helårs beboelse ikke bli tatt med, dette gjelder også lovlighet. Anlegg og installasjoner utenfor boligen, som rør og tanker, vil ikke bli vurdert.

Vurderinger av tilstand og beskrivelser er basert på byggeåret, med mindre annet er oppgitt. Det var normale lysforhold for årstiden, oppholdsvær og 15°C på befaringsdagen.
Under befaringen ble det benyttet ulike måleinstrumenter, inkludert Protimeter MMS3 fuktmåler/fuktindikator, Elma 360 laservater og Leica X4 avstandsmåler.

Det er imidlertid viktige begrensninger og forutsetninger som må tas i betraktning. Boligen var delvis møblert, noe som vanskeliggjør å få et helhetlig bilde av rom og bygninger slik som i tomme, umøblerte rom og bygninger. Tomteforhold og grenser er basert på opplysninger fra sentralmatrikkelen, og grensemerker ble ikke besiktiget. Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjonene, med unntak av hull tatt i vegg mot våtrom og i utforet vegg i kjelleren.

Det anbefales at det gjennomføres en separat el-takst i henhold til gjeldende standarder. Dette vil gi en grundig vurdering av det elektriske anlegget i boligen. Standarden for el-takst kan henvises for ytterligere detaljer.

Det er viktig å merke seg at takstingeniøren ikke har hatt mulighet til å besiktige taket fra nært hold, men kun fra bakkenivå og ved bruk av drone. Dette skyldes begrensninger i tilgjengelighet og sikkerhet.

Det er av stor betydning at både kjøper og selger setter seg godt inn i dokumentet. Rapporten gir omfattende informasjon om tilstanden til boligen og dens verdianslag. Begge parter bør grundig gjennomgå rapporten for å sikre at de har en felles forståelse av eiendommens tilstand og verdi. Dette vil bidra til en mer trygg og informert bolighandel.

Potensielle kjøpere, finansinstitusjoner og meglere må kontrollere gyldigheten av rapporten ved å sjekke QR-koden på forsiden. Rapporten er gyldig i 12 måneder, og den skal ikke brukes dersom statusen er satt til ugyldig.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Ved inspeksjon av taktekkingen er det registret skader eller svekkelser som reduserer taktekkingens forventede levetid. Skadene består av bungler og deformasjoner.
Ved inspeksjon av kaldloftet er det påvist lekkasje rundt takgjennomføringen, det er også påvist lekkasje på taket ved altanen i 2. etasje. Takstigen har skadet taktekkingen på mønet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Det skal være en godkjent fastmontert takstige/trinn på taket opp til skorsteinen. Dette gjelder alle typer taktekking og helningsgrad. Takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.
Ved inspeksjon av av takrenner og nedløp har jeg påvist at det mangler store deler av takrennene og forkantbord, det er ikke montert takfotbeslag.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Ved inspeksjon av kaldloftet har jeg påvist lekkasje ved rørgjennomføringer og tegn etter lekkasje ved pipen, det er også påvist lekkasje på tak ved altanen i 2. etasjen.
Det er påvist fuktskader rundt rørgjennomføringen.
Det er montert dampsperre i etasjeskillet mellom varm og kald del av konstruksjonen. På oppføringstidspunktet for boligen var rutiner for montering av dampsperre dårlig samtidig som de tilgjengelige produktene hadde lav kvalitet. Dette resulterer ofte i utettheter i dampsperren som kan føre til at fuktig «inneluft» trekker gjennom konstruksjonen og kondenserer på kald del av konstruksjonen.
Ved inspeksjon på kaldt loft ser det ut til at konstruksjonen er begrenset ventilert. Dette øker risiko for kondens med påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.
Fuktmålinger i sperre / taktro ved gjennomføring angir 41,7 vektprosent. Disse verdiene er skadelige for trekonstruksjonen. Fuktmålingen viser at treverket er mettet med vann.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Ved inspeksjon av vinduer har jeg påvist vindu med sprekk i, vindu med råteskade i karm og værslitte vindu.
Det anbefales å montere sikkerhetsglass på vinduet i trappegangen, glassfelt som ved knusing kan påføre skade på person eller husdyr, skal sikres mot sammenstøt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Ved inspeksjon av altaner har jeg påvist utett tekking og råteskader i rekkverk og søyler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Altan Gå til side

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konstruksjonene har skjevheter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Ved inspeksjon av trapp og platt har jeg påvist hull i platten, rustskader og skjevheter.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Jeg har målt etasjeskillet i gangen og på et soverom. Målinger viser at det er ca 35 mm høydeforskjell i gangen på ca 2 meter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Skogenveien 41, 9300 FINNSNES
Gnr 46 - Bnr 41
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Pipevanger er ikke synlige.

Det er registrert Sprekker/riss på pipen. Dette øker risiko for røyklekkasjer til boligen. Pipen har ikke tilfredsstillende antall synlige sider. Dette gir risiko for at sprekker og riss i pipen ikke oppdages.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

På oppføringstidspunktet til boligen var rutiner for dampsperre i grunnen ikke tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, samt at materialkvaliteten på produktene var lav. Det viser seg ofte ved boliger oppført i dette tidsrommet at betonggulv i boliger kan ha kapillært oppsug fra grunnen. Utførede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader. På innvendige flater av grunnmuren er det brukt esp (isopor). Disse er svært brennbare. Overflater av brennbar isolasjon bør minst være tildekket med kledning. Slik kledning kan f.eks. være 13 mm tykke gipsplater. Men det må gjøres en individuell prosjektering i hvert tilfelle. Platene må være festet til konstruksjonens bæresystem. Disse isolasjonsplatene er ikke forsvarlig innkledd. I kjelleren ser jeg saltutslag på veggen. Årsak til saltutslag er fuktilgang til grunnmuren. Fukttilgangen kommer som følge av kapillærsug gjennom grunnmur / betonggulv. Fuktmålinger i kjelleren viser at treverket er mettet med vann.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Det elektriske anlegget har automatsikringer, sikringsskapet er plassert på loftet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side

Røykvarsler og håndslokker.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Jeg har ikke påvist utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette er med på å øke risiko for fuktinntrenging til rom under terreng.
Det er ikke mulig å vurdere drensrørenes tilstand eller funksjonalitet. Ut fra de opplysningene jeg har om alder for dreneringen og byggegrunn i området må det påregnes at drensslanger skiftes. Eventuelle drensslanger ledes til ukjent sted.
På oppføringstidspunktet var det ikke vanlig å montere duk for å skille drenerende masser fra stedlige masser. Dette øker risiko for at jord og sand trenger inn i drenerende masser og slik reduserer effekten av de drenerende massene.
Potensielle kjøpere anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i sine vurderinger.
Det er gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Se punkt "Rom under terreng" for mer info.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Skredrapport fra Nordkart opplyse om at deler av eiendommen ligger innenfor jord- og flomskred, aktsomhetsområder og Snø- og steinskred - aktsomhetsområder.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Oljetanker som er tatt ut av bruk skal saneres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Ved inspeksjon av kjøkkenet har jeg påvist at skader på innredningen og gulvet. Det er lekkasje på avløpsrøret under vasken.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Sammendrag av boligens tilstand

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg, tettesjikt på vegger er baderomsplater. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men på grunn av utettheter vil ikke tettesjiktet tåle vannbelastning.
Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.
Vindu er plassert i våt sone uten at de uegnede materialene er fuktsikret. Det er påvist fuktskader i nedkanten av baderomsplatene.

Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegg / slukmansjett er klemt under klemring. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

Det er ikke fall på gulv. Dette øker risiko for at vann blir liggende på gulvet. Rommet varmes opp med stråleovn på vegg. Rommet er ventilert med mekanisk vifte.

Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg, tettesjikt på vegger er våtromstapet. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men på grunn av skader og utettheter vil ikke tettesjikten tåle vannbelastning.
Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.

Det er ikke sluk på badet, ved en eventuell vannlekkasje vil vann renne ut av rommet. Det må monteres sluk ved renovering.
Det er påvist fuktskader på taket og ved rørgjennomføringen ved toalettet. Rommen varmes opp av stråleovn på vegg. Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via ventil i tak. Ventilasjonen kan oppleves som dårlig ved dusjing. Dusjkabinettet har rustskader å lekkasje ved avløpet.

Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendige plater har sprekker/skader.

Kledningen er ikke ventilert. Det anbefales at det er gjennomgående luftespalte bak kledningen for å «lufte ut» kondens som skapes på baksiden av kledningsbord som følge av varmetap gjennom veggen. Luftespalten vil også drenere ut slagregn som trenger gjennom kledningen i sprekker og skjøter.
Ved tilfeldig valgte stikktagninger i fasader har jeg funnet råteskader i vindskibord og omramming. Det har ikke vært mulig å kontroller skjulte deler av veggkonstruksjonen uten å gjøre fysiske inngrep i veggen.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Ved inspeksjon av dører har jeg påvist at det er utett mellom dør å karm og at enkelte dører tar i karm ved åpning og lukking.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er påvist fuktskade på taket i 2. etasje, fuktsøkingen utført på befaringsdagen viser at det ikke er fuktig, Fuktskaden kan ha sammenheng med manglende takrenne og forkantbord ved taket.
Jeg opplever en lukt etter tobakksrøyk i boligen. Hvordan lukt oppleves er individuelt, enkelte kan reagere sterkere på lukter enn andre.

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke montert håndløper i trappen ned til kjelleren.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Skogenveien 41, 9300 FINNSNES
Gnr 46 - Bnr 41
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Sammendrag av boligens tilstand

Ved inspeksjon av innvendige dører har jeg påvist at ekelte dører tar i karm ved åpning å lukking samt at det er en del skader på enkelte døren.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Ved inspeksjon av innvendige vannledninger har jeg påvist lekkasje på stoppekranen.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er påvist rustskader i sluk i kjelleren.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Ved inspeksjon har jeg påvist tegn til kondensering på enkelte vinduer, dette er tegn til dårlig ventilasjon.

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.
Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Rekvirent opplyser om at fyrkjelen går på strøm. Det er påvist rustskader på rør til varmesentralen.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

Ventilatoren mangler deksel framfor lyset.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Fuktnivå på 10.3 er normalt sett ansett som tørt, men på bakgrunn av badets tilstand kan dette være tegn på fukt i skjulte konstruksjoner.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Kommentar
Opplysninger om byggeåret er ukjent. Brukstillatelsen for tilbygget er stemplet 17/11-70. Det er ikke mulig å verifisere byggeår på opprinnelig del. Ut fra byggemåte og byggematerialer er opprinnelig del eldre en 1970. Om eksakt byggeår er viktig for kjøpere må det gjennomføre ytterligere undersøkelser på eget initiativ.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av glatte metallplater med malte vindskiebord og bord i gesimser.
Taktekkingen er inspisert fra bakkenivå og ved bruk av drone.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Ved inspeksjon av taktekkingen er det registret skader eller svekkelser som reduserer taktekkingens forventede levetid. Skadene består av bungler og deformasjoner.
Ved inspeksjon av kaldloftet er det påvist lekkasje rundt takgjennomføringen, det er også påvist lekkasje på taket ved altanen i 2. etasje. Takstigen har skadet taktekkingen på mønet.

Konsekvens/tiltak
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Jeg anbefaler at taktekkingen byttes i sin helhet.
Konsekvensene av skadene på taktekkingen kan være vanninntrengning til konstruksjonen. Utett taktekking vil føre til skader i underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Skogenveien 41, 9300 FINNSNES
Gnr 46 - Bnr 41
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Tilstandsrapport



Skader på taktekkingeg ved mønet.



Lekkasje på taket på altanen i 2. etasje.



Lekkasje ved rørgjennomføringen i tekkingen.

TG 3 Nedløp og beslag

Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Det skal være en godkjent fastmontert takstige/trinn på taket opp til skorsteinen. Dette gjelder alle typer taktekking og helningsgrad. Takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.
Ved inspeksjon av av takrenner og nedløp har jeg påvist at det mangler store deler av takrennene og forkantbord, det er ikke montert takfotbeslag.

Konsekvens/tiltak
- Nye renner og nedløp må monteres
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Konsekvens av manglende takstige er at pipen ikke kan feies og det vil bli ilagt fyringsforbud på fyringsanlegget.
Manglende forkantbord og beslag kan føre til vanninntregning ved nedbør å mye vind.
Feil ved takrenner og nedløp utsetter fasader for unødvendig mye vann, noe som øker risiko for skader og reduserer levetiden til nærliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Manglende takrenne, forkantbord og beslag

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har eternittplater.

Vurdering av avvik:
• Utvendige plater har sprekker/skader.

Kledningen er ikke ventilert. Det anbefales at det er gjennomgående luftespalte bak kledningen for å «lufte ut» kondens som skapes på baksiden av kledningsbord som følge av varmetap gjennom veggen. Luftespalten vil også drenere ut slagregn som trenger gjennom kledningen i sprekker og skjøter.
Ved tilfeldig valgte stikktagninger i fasader har jeg funnet råteskader i vindskibord og omramming. Det har ikke vært mulig å kontroller skjulte deler av veggkonstruksjonen uten å gjøre fysiske inngrep i veggen.

Konsekvens/tiltak
• De påviste skader må utbedres.

Ved å etablere lufting av fasader reduseres risikoen for skader i skjulte deler av konstruksjonen.
Å skifte ut vindskibord, omramminger og fasadeelementer må regnes med på grunn av de skader jeg har påvist. Om disse tiltakene ikke gjøres vil konsekvensen være at det oppstår skader av en slik art at omramming, vindskibord og konstruksjoner må skiftes.
Veggplatene inneholder asbest, asbest er helseskadelig. Innholdet av asbest gjør at gamle eternittplater kan være farlige ved riving eller bearbeiding, da støvet kan føre til alvorlige lungesykdommer.


Eksempel på skader på platene.


Konstruksjonen er ikke ventilert.


Råteskadet omramming på vinduer.


Råteskader på vidskibord.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av plassbygde sperrer som saltak med taktro av trobord. Diffusjonstett undertak.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Skogenveien 41, 9300 FINNSNES
Gnr 46 - Bnr 41
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Tilstandsrapport

Ved inspeksjon av kaldloftet har jeg påvist lekkasje ved rørgjennomføringer og tegn etter lekkasje ved pipen, det er også påvist lekkasje på tak ved altanen i 2. etasjen.
Det er påvist fuktskader rundt rørgjennomføringen.
Det er montert dampsperre i etasjeskillet mellom varm og kald del av konstruksjonen. På oppføringstidspunktet for boligen var rutiner for montering av dampsperre dårlig samtidig som de tilgjengelige produktene hadde lav kvalitet. Dette resulterer ofte i utettheter i dampsperren som kan føre til at fuktig «inneluft» trekker gjennom konstruksjonen og kondenserer på kald del av konstruksjonen.
Ved inspeksjon på kaldt loft ser det ut til at konstruksjonen er begrenset ventilert. Dette øker risiko for kondens med påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.
Fuktmålinger i sperre / taktro ved gjennomføring angir 41,7 vektprosent. Disse verdiene er skadelige for trekonstruksjonen. Fuktmålingen viser at treverket er mettet med vann.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Før takkonstruksjonen eventuelt etterisoleres eller det gjøres andre endringer som å endre luftingen i konstruksjonen må de tiltenkte løsningene prosjekteres. Dette for at det ikke skal oppstå andre skader som følge av endringene som blir gjort.
Konsekvens av kondens/fukt i takkonstruksjonen er høy risiko for sopp og råteskader.
Kostnadene er satt til utbytting av fukt/råteskadet materiale.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Fukt/råteskadet materiale.


Konstruksjonen er begrenset ventilert


Tegn til lekkasje.

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Ved inspeksjon av vinduer har jeg påvist vindu med sprekk i, vindu med råteskade i karm og værslitte vindu.
Det anbefales å montere sikkerhetsglass på vinduet i trappegangen, glassfelt som ved knusing kan påføre skade på person eller husdyr, skal sikres mot sammenstøt.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport

For å ivareta forventet levetid til dører og vinduer må utvendige overflater males. Jeg anbefaler å skifte pakninger på åpningsvinduer. Dette vil redusere opplevd trekk i vinduene. Jeg anbefaler at uisolerte vinduer bør vurderes skiftet fremfor vedlikeholdt. Når vinduer skiftes må også beslag og omramming skiftes.
Ved unnlatelse av utvendig vedlikehold vil funksjonssvikt oppstå.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råteskade i karm.



Sprekk i vinduskarm.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Ved inspeksjon av dører har jeg påvist at det er utett mellom dør å karm og at enkelte dører tar i karm ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

For å ivareta forventet levetid til dører og vinduer må utvendige overflater males. Jeg anbefaler å skifte pakninger på dører. Dette vil redusere opplevd trekk i døren. Jeg anbefaler at uisolerte dører bør vurderes skiftet fremfor vedlikeholdt.
Ved unnlatelse av utvendig vedlikehold vil funksjonssvikt oppstå.



Utett mellom dør og karm.



Værslitt dør.



Fuktskader på dør.

Skogenveien 41, 9300 FINNSNES
Gnr 46 - Bnr 41
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Tilstandsrapport

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altaner med adkomst fra gangen i 1. og 2. etasje. Det er ukjent tettesjikt til dekke. Rekkverk av malt metall og eternitt. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Ved inspeksjon av altaner har jeg påvist utett tekking og råteskader i rekkverk og søyler.

Konsekvens/tiltak
- Tekkingen må skiftes/utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser for å få kartlagt omfanget av skaden. Unnlatelse av utbedringer kan føre til sammenbrudd av konstruksjonen. utett tekking vil føre til råteskader på underliggende konstruksjoner.
Kostnadsestimatet kan variere ut fra omfanget av skadene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Råteskader i rekkverk og søyle.



Rekkverkshøyden.



Råteskade i konstruksjonen.



Utett tekking.

TG 3 Altan

Altan med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler og betongfundamenter.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring må utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Risiko: Økt fare for fallulykker, spesielt for barn og eldre. Lavt rekkverk kan føre til alvorlige personskader.
Tiltak: Hev rekkverkshøyden til 1,0 m som er dagens krav.
Vurder utskifting av hele rekkverket dersom eksisterende løsning ikke lar seg tilpasse.
Det må regnes med noe arbeid i form av retting, bytting av rekkverksbord og generelt vedlikehold av altanen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Rekkverkshøyden.



Stedvis råteskade i rekkverk.



Altanen.

TG 3 Utvendige trapper

Platt og trappekonstruksjon med adkomst fra vindfanget av metall.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Ved inspeksjon av trapp og platt har jeg påvist hull i platten, rustskader og skjevheter.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Trappen må byttes ut/utbedres.
Feil ved trapp øker risiko for personskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Skogenveien 41, 9300 FINNSNES
Gnr 46 - Bnr 41
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Tilstandsrapport



Hull i trappen.



Rekkverkshøyde.



Rustskader.



Ufagmessig sammenføyning av trappen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er påvist fuktskade på taket i 2. etasje, fuktsøkingen utført på befaringsdagen viser at det ikke er fuktig, Fuktskaden kan ha sammenheng med manglende takrenne og forkantbord ved taket.
Jeg opplever en lukt etter tobakksrøyk i boligen. Hvordan lukt oppleves er individuelt, enkelte kan reagere sterkere på lukter enn andre.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det kan være behov for behandling/utskifting ut over vask for å få bort lukt.
Det må regnes med å bytte ut å vedlikeholde innvendige overflater.

Tilstandsrapport



Eksempel på skade på vegg.



Fuktskade på tak.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Jeg har målt etasjeskillet i gangen og på et soverom. Målinger viser at det er ca 35 mm høydeforskjell i gangen på ca 2 meter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil ikke være mulig å gi ett kvalifisert kostnadsestimat for oppretting av skjevhetene i etasjeskillet uten at det gjøres ytterligere undersøkelser som vil kreve fysiske inngrep i konstruksjoner. Det anbefales at skjevhetene kontrolleres jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Kostnadsestimatet er satt for ytterligere vurdering av avviket og prosjektering av eventuelle tiltak. Kostnader for eventuell utbedring vil ikke være mulig å vurdere før ytterligere undersøkelser er gjort.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Skogenveien 41, 9300 FINNSNES
Gnr 46 - Bnr 41
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Tilstandsrapport



Måling i gangen.



Måling i gangen.



Oversikt over hvor målingen er utført.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radongass er en usynlig og luktfri naturlig gass som kan finnes i bygninger. Helsemessig kan eksponering for høye nivåer av radongass øke risikoen for lungekreft. Derfor er det viktig å måle radonkonsentrasjonen i boliger. Denne eiendommen ligger i ett område som ifølge NGUs (Norges Geologiske Undersøkelser) aktsomhetskart har lav til moderat radonforekomst.



Radon aksomhetsgrad.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Det er registrert Sprekker/riss på pipen. Dette øker risiko for røyklekkasjer til boligen. Pipen har ikke tilfredsstillende antall synlige sider. Dette gir risiko for at sprekker og riss i pipen ikke oppdages.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Gjøre tiltak for å sikre antall synlige sider av pipen og øke avstanden mot brennbart materiale. Løsning kan være å fjerne innkledning av pipen eller montering av innvendig røykrør. Konsekvens av sprekker og riss kan være røyklekkasje til boligen eller at brennbart materiale utsettes for høy varme.
Kontakt stedlig brann- og feiervesen for veiledning før tiltak iverksettes.
Kostnadsestimatet er satt til montering av nytt røykrør.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sprekker/riss i pipen

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet i kjelleren har furu, belegg og betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra boden mot terreng, det er ikke mulig å måle etter fukt i hullet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

På oppføringstidspunktet til boligen var rutiner for dampsperre i grunnen ikke tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, samt at materialkvaliteten på produktene var lav. Det viser seg ofte ved boliger oppført i dette tidsrommet at betonggulv i boliger kan ha kapillært oppsug fra grunnen. Utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader. På innvendige flater av grunnmuren er det brukt esp (isopor). Disse er svært brennbare. Overflater av brennbar isolasjon bør minst være tildekket med kledning. Slik kledning kan f.eks. være 13 mm tykke gipsplater. Men det må gjøres en individuell prosjektering i hvert tilfelle. Platene må være festet til konstruksjonens bæresystem. Disse isolasjonsplatene er ikke forsvarlig innkledd. I kjelleren ser jeg saltutslag på veggen. Årsak til saltutslag er fukttilgang til grunnmuren. Fukttilgangen kommer som følge av kapillærsug gjennom grunnmur / betonggulv. Fuktmålinger i kjelleren viser at treverket er mettet med vann.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Tiltak:
Fukt/råte skadet materialer må byttes ut, det anbefales at underetasjen prosjekteres (planlegges) før eventuelle utbedringer for å forhindre samme skade oppstår på nytt.
Riktig innkledning av isopor må gjøres. Ved brann oppstår giftige gasser fra isopor (plastisolasjon).
Forbedre drenering rundt grunnmuren.
Installere fuktsperre på utsiden av kjellermur og under betonggulv.
Øke ventilasjonen for å redusere luftfuktighet.
Reparere skader på mur og gulv.
Utføre fuktmålinger jevnlig for å overvåke tilstanden.
Konsekvens:
Mugg- og svertesopp kan gi allergiske reaksjoner og dårlig inneluft

Kostnadsestimat: Over 300 000

Skogenveien 41, 9300 FINNSNES
Gnr 46 - Bnr 41
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Tilstandsrapport



Fuktmålingen viser at treverket er mettet med vann.



Råteskader i kjelleren.



Eksempel på fuktgjennomtrenging på mur.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke montert håndløper i trappen ned til kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Tilstandsrapport



Det er ikke montert håndløper i trappen ned til kjelleren.



Rekkverkshøyden.



Åpninger i rekkverket.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Ved inspeksjon av innvendige dører har jeg påvist at ekelte dører tar i karm ved åpning å lukking samt at det er en del skader på enkelte døren.

Konsekvens/tiltak
- Enkelte dører må justeres.



Eksempel på skadet dør.



Eksempel på skadet dør.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet i 1. etasjen har baderomsplater på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater på taket. Rommet inneholder servant, badekar, opplegg for vaskemaskin og toalett. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Skogenveien 41, 9300 FINNSNES
Gnr 46 - Bnr 41
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Tilstandsrapport

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg, tettesjikt på vegger er baderomsplater. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men på grunn av utettheter vil ikke tettesjiktet tåle vannbelastning.
Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer. Vindu er plassert i våt sone uten at de uegnede materialene er fuktsikret. Det er påvist fuktskader i nedkanten av baderomsplatene.

Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegg / slukmansjett er klemt under klemring. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

Det er ikke fall på gulv. Dette øker risiko for at vann blir liggende på gulvet. Rommet varmes opp med stråleovn på vegg. Rommet er ventilert med mekanisk vifte.

Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.

Konsekvens/tiltak
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

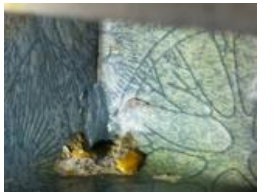
Det frarådes at gulv og vegger utsettes for vann slik de fremstår i dag.

Rommet må oppgraderes/renoveres før daglig bruk for å redusere risiko/omfang av skader. Ved å utsette gulv og vegger for vann kan det oppstå sopp og råteskader i skjulte deler av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Badet i 1. etasjen.



Eksempel på utettheter i vinylbelegget.



Fuktskader i nedkanten av baderomsplatene.



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkkenet mot vasken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Hullet er tatt av takstingeniøren på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



Fuktmåling.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet i 2. etasjen har våtromstapet på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder servant, toalett og dusjkabinett. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg, tettesjikt på vegger er våtromstapet. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men på grunn av skader og utettheter vil ikke tettesjikten tåle vannbelastning. Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.

Det er ikke sluk på badet, ved en eventuell vannlekkasje vil vann renne ut av rommet. Det må monteres sluk ved renovering.
Det er påvist fuktskader på taket og ved rørgjennomføringen ved toalettet. Rommen varmes opp av stråleovn på vegg. Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via ventil i tak. Ventilasjonen kan oppleves som dårlig ved dusjing. Dusjkabinettet har rustskader å lekkasje ved avløpet.

Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Det frarådes at gulv og vegger utsettes for vann slik de fremstår i dag.

Rommet må oppgraderes/renoveres før daglig bruk for å redusere risiko/omfang av skader. Ved å utsette gulv og vegger for vann kan det oppstå sopp og råteskader i skjulte deler av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Skogenveien 41, 9300 FINNSNES
Gnr 46 - Bnr 41
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Tilstandsrapport



Badet i 2. etasjen.



Fuuktskader rundt ventilen.



Lekkasje fra dusjkabinettet.



Fuktskader.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt fra gangen mot dusjkabinettet.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,3.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Fuktnivå på 10.3 er normalt sett ansett som tørt, men på bakgrunn av badets tilstand kan dette være tegn på fukt i skjulte konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Jeg anbefaler at det utføres ytterligere undersøkelser.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
• Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Ved inspeksjon av kjøkkenet har jeg påvist at skader på innredningen og gulvet. Det er lekkasje på avløpsrøret under vasken.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
• Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig.
• Drypping fra vannrør i kjøkkenbenken kan føre til omfattende fuktskader i området og tilliggende konstruksjoner, dersom det ikke foretas tiltak umiddelbart.
Kostnadsestimatet er satt til utbedring av lekkasjen på avløpet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredningen.



Eksempel på skade på kjøkkeninnredningen.



Skade på kjøkkengulvet.



Drypping fra avløpet på vasken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilatoren mangler deksel framfor lyset.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jeg anbefaler at det monteres deksel over lyset.



Det er ikke deksel over lyset på ventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av jern og kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Ved inspeksjon av innvendige vannledninger har jeg påvist lekkasje på stoppekranen.

Skogenveien 41, 9300 FINNSNES
Gnr 46 - Bnr 41
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Stoppekranen må byttes. lekkasje kan føre til store fuktskader i underetasjen.



Det drypper fra stoppekranen.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er påvist rustskader i sluk i kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



Sluk i kjeller har rustskader.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Ved inspeksjon har jeg påvist tegn til kondensering på enkelte vinduer, dette er tegn til dårlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Dårlig eller mangelfull ventilasjon kan gi helseplager.

TG 2 Varmesentral

Det er installert fyrkjeler.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.
- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Rekvirent opplyser om at fyrkjelen går på strøm. Det er påvist rustskader på rør til varmesentralen.

Konsekvens/tiltak
- Det bør utføres service på anlegget.

Jeg anbefaler at varmesentralen med rørledninger undersøkes ytterligere og eventuelt utbedres.
Konsekvensen av eldre anlegg er risiko for feil og lekkasjer.



Rustskader på rør til radiator

TG 1 Varmepumpe

Det er installert luft til luft varmepumpe i stuen. Ukjent alder.

TG 3 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget har automatsikringer, sikringsskapet er plassert på loftet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

Skogenveien 41, 9300 FINNSNES
Gnr 46 - Bnr 41
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Ja

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen er at det er påvist utette kabelgjennomføringer i sikringsskapet, skadet stikkontakt bryter uten deksel samt at det er utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter. Det er påvist tegn til varmgang i sikringsskapet, det ser ut til å stamme fra tidligere montert utstyr.

Generell kommentar

Kostnadsestimatet er knyttet opp mot kostnader for å innhente el-takst. Utbedringskostnader av påpekte avvik i denne rapport og el-takst vil komme i tillegg. Elektriske installasjoner som mangler dokumentasjon kan ha større risiko for at det oppstår skader ved. Konsekvenser av avvik ved elektriske anlegg kan være store og fatale både ved brann og direkte berøring av strømførende komponenter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringsskap.



Tegn til varmgang



Bryter uten deksel.



Skadet stikkontakt.

Tilstandsrapport

TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler og håndslokker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
   Ja Røykvarslerene i boligen er eldre enn angitte funksjonstid.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Håndslokkeren er datert 2013



Røykvarsler utgått på dato.



Røykvarsler er demontert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Skogenveien 41, 9300 FINNSNES
Gnr 46 - Bnr 41
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Tilstandsrapport

Dreneringen er av ukjent type. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår. Som referanseår settes byggeår.
På oppføringstidspunktet var normal måte å bygge dreneringer ved å bruke drenerende steinfylling mellom stedlige masser og grunnmur samt at det ble smurt trekulltjære mot grunnmuren for å stoppe kapillærsug

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Jeg har ikke påvist utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette er med på å øke risiko for fuktinntrenging til rom under terreng.
Det er ikke mulig å vurdere drensrørenes tilstand eller funksjonalitet. Ut fra de opplysningene jeg har om alder for dreneringen og byggegrunn i området må det påregnes at drensslanger skiftes. Eventuelle drensslanger ledes til ukjent sted.
På oppføringstidspunktet var det ikke vanlig å montere duk for å skille drenerende masser fra stedlige masser. Dette øker risiko for at jord og sand trenger inn i drenerende masser og slik reduserer effekten av de drenerende massene.
Potensielle kjøpere anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i sine vurderinger.
Det er gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Se punkt "Rom under terreng" for mer info.

Konsekvens/tiltak
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Ved at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt vil det oppstå fuktinntrengning til rom under terreng. I disse rommene vil det oppstå sopp og råteskader over tid med fukttilgang.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Det er ikke utvendig fuktsikring på boligen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker kan tillate vann å trenge inn i grunnmuren, noe som kan føre til fuktskader på husets konstruksjon. Vann som trenger inn i sprekkene kan fryse og utvide seg, noe som forverrer sprekkene og kan føre til ytterligere skader.

I forbindelse med utbytting av drenering vil det være naturlig å utbedre sprekkdannelsene.
Årsak til registrerte skader kan være setninger. Konsekvensen av skadene kan være skjevheter i overliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Eksempel på sprekk i grunnmuren.



Eksempel på sprekk i grunnmuren.



Eksempel på sprekk i grunnmuren.

TG 3 Terrengforhold

Lett skrånede terreng mot boligens bakside.

Vurdering av avvik:
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Skredrapport fra Nordkart opplyse om at deler av eiendommen ligger innenfor jord- og flomskred, aktsomhetsområder og Snø- og steinskred - aktsomhetsområder.

Konsekvens/tiltak
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Feil ved terrengforhold fører til unødvendig mye vann mot konstruksjoner, noe som øker risiko for skader og reduserer levetiden.
Jeg anbefaler at terrengforholdene utbedres i forbindelse med utbytting av dreneringen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





Terrenget har fall mot boligen.

TG 3 Oljetank

Det er oljetank. Rekvirent opplyser om at det er nedgravd oljetank trolig av stål.

Skogenveien 41, 9300 FINNSNES
Gnr 46 - Bnr 41
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Oljetanker som er tatt ut av bruk skal saneres.

Konsekvens/tiltak
- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Konsekvensen av en nedgravd oljetank kan være forurensing av grunnen ved en lekkasje.
Jeg anbefaler at oljetanken saneres i forbindelse med utbytting av dreneringen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig røropplegg til oljetank.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende bod. Grunnmur av mur/betong, gulv at treverk. Veggkonstruksjon av bindingsverk med liggende trekledning. saltakkonstruksjon tekket med glatte metallplater.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

202 m²/202 m²

Enebolig: 3 Gang, 7 Bod, Fyrrom, Stue, Kjøkken, 2 Bad, Vindfang, 4 Soverom, Garderobe

Andre bygg: Bod
Bruksareal andre bygg: 23 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 050 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 500 000**

Markedsvurdering
Dette er en enebolig med forholdsvis stort vedlikeholdsbehov. Boligen er oppført på attraktiv sentrumsnære eiendom. Det foreligger ingen opplysninger om når boligen er oppført såvidt oss bekjent. Eiendommens størrelse er stipulert på kart ut fra rekvirentens beskrivelse av hvor de nye tomtegrensene skal gå etter fradeling. En fradeling kan også føre til nytt bruksnummer på eiendommen. Eiendommens størrelse kan avvike med betraktelig areal uten at dette innvirker på eiendommens verdi i vesentlig grad. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Seljeveien 4 ,9300 FINNSNES			09-07-2024	1 700 000	**1 900 000**		1 900 000	**19 192**
	84 m²	1969	3 sov						
2	Laukhellaveien 29 ,9303 SILSAND			26-06-2024	2 000 000	**1 700 000**		1 700 000	**9 884**
	134 m²	1961	4 sov						
3	Sandvikveien 133 ,9300 FINNSNES			17-07-2025	1 600 000	**1 920 000**		1 920 000	**8 972**
	214 m²	1956	5 sov						

Om sammenlignbare salg
Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer.	Kr.		17 838
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**18 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	4 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 700 000**
Bod			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	130 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**70 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 770 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 300 000**

Kommentar
Tomteverdi er skjønnsmessig vurdert ut fra opparbeidelse, uten egen analyse for tomteverdier av ubebygde tomter.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 050 000**

Skogenveien 41, 9300 FINNSNES
Gnr 46 - Bnr 41
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

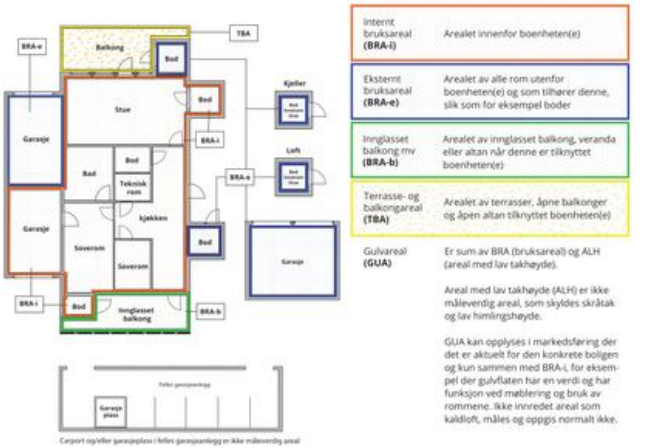
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i branncceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	64			64	
1. etasje	69			69	18
2. etasje	69			69	5
SUM	**202**				**23**
SUM BRA	**202**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, bod, bod 2, fyrrom, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6		
1. etasje	Stue, kjøkken, bad, gang, vindfang, soverom		
2. etasje	Gang, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, garderobe, bad		

Kommentar

Takhøyden i kjelleren er ca 2,21 meter.
Takhøyden i 1. etasjen er ca 2,34 meter.
Takhøyden i 2. etasjen er ca 2,39 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger kun fasadetegninger av boligen, det er avvik fra disse.
Samsvartet mellom faktisk bruk og byggemelding er ikke undersøkt på grunn av manglende plantegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: For at vinduer skal kunne brukes som rømningsveier, må de oppfylle visse fysiske. Her er en beskrivelse av de viktigste kravene:
Minimumsmål: Vinduer som i åpen stilling har en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 meter, kan godkjennes som rømningsvindu. Høyden på fri åpning må imidlertid ikke være mindre enn 0,6 meter.
Takhøyden i kjelleren er under 2,4 meter.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		23		23	
SUM		**23**			
SUM BRA	**23**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	137	65
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2025	Tom Christer Solli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	46	41		0	1959 m²	Rekvirent	Eiet

Adresse

Skogenveien 41

Hjemmelshaver

Sebergsen Heidi Birgitte, Sebergsen Stein-Inge, Kristiansen Victoria Sebergsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Finnsnes er en by og administrasjonssenteret i Senja kommune i Troms og Finnmark. Finnsnes er regionssenter for Midt-Troms. Stedet har bystatus fra 1. januar 2000, og ligger delvis vestvendt mot Gisundet og Finnsnesrenna, og delvis sørvendt mot Finnfjorden. Byen er forbundet med tettstedet Silsand på Senja-siden med den 1 147 meter lange Gisundbrua. Finnsnes tettsted har 4 917 innbyggere per 1. januar 2023, men når man snakker om byen regner man gjerne med tettstedet Silsand som har 1 592 innbyggere.

Finnsnes har hatt en kraftig vekst de siste årene og mangelen på sentrale tomter har ført til økt bygging av leiligheter og boligblokker de siste årene. Også nye næringsbygg har kommet til i løpet av de siste årene.

I tilknytning til kulturhuset ligger Senja rådhus. Finnsnes kirke er fra 1979. Byen har hatt helsesenter (nå Distriktmedisinsk Senter) siden 1980. Finnsnes har også studiesenter med høyskoletilbud.

Lokalavisen Folkebladet kommer ut på Finnsnes.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen boligen ligger på er regulert til boligbebyggelse. Deler av eiendommer er regulert til lekeplass.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen.

Tinglyste/andre forhold

Frittliggende bod er plassert over byggelinjen, det må gjøres ytterligere undersøkelser om plasseringen og lovligheten av denne.
Deler av eiendommer er regulert til lekeplass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2025	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	0558386			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	30.07.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	30.07.2025		Fremvist		Nei

Skogenveien 41, 9300 FINNSNES
Gnr 46 - Bnr 41
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2025	
2	21.08.2025	
3	21.08.2025	
4	22.10.2025	Revisjonen inneholder tekniskverdi og markedsverdi. Markedsvurderingen er gjort 21.08.25

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Skogenveien 41, 9300 FINNSNES
Gnr 46 - Bnr 41
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

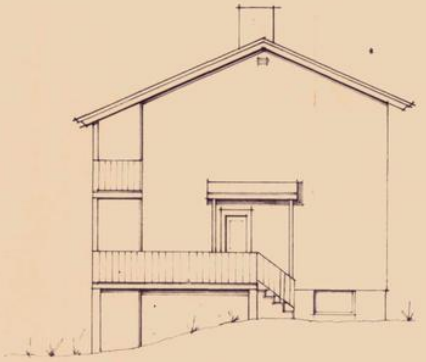
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HN7937

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

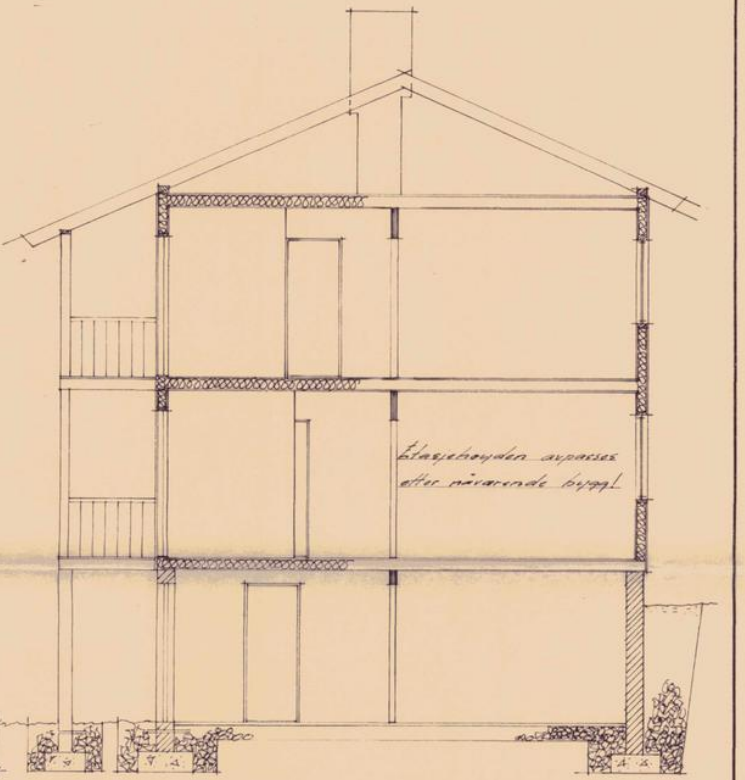
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



FASADE MOT SYD

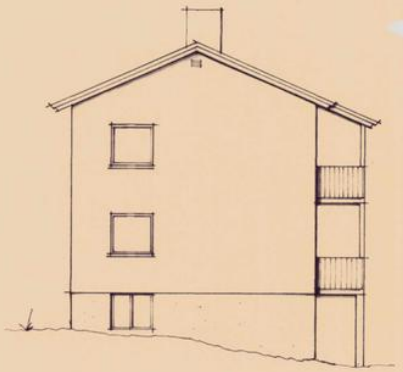


FASADE MOT ØST



SNITT A-A

M = 1:50



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD

Godkjent 28/11-69 m/merkn. Søk 391/69
LENVIK BYGNINGSRÅD
Kaare Nyheim
Forandring av tiltak kan ikke utføres uten byggetillatelse

KÅRE HENRIKSEN, SKOGEN				
Dato: 15. okt. 69	Tegnet: J. Hansen	Kontrollert:	Målestokk: 1:50 / 1:100	
Tilbygg.				4

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Kåre Henriksen

Skogen Finnsnes

Etter besiktigelse foretatt den 17/11-70 gis herved midlertidig

brukstillatelse av Tilbygg til bolig på eiendommen Slettvik

46/41

i Lenvik

Merknader:

Se vedlagt påtegg fra byggesaksbehandler om utførelse av dør i tilbygg i eks. bygning.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen —

LENVIK BYGNINGSRÅD

Finnsnes den 17/11-70

Johan F. Kaldestad

Nr. 2287. Enerett Sem & Stenersen A/S, Oslo 9.66

SENJA KOMMUNE

Stein-Inge Sebergsen
Hjalmar Johansens Gate 314
9007 Tromsø

Vår ref: 2025/3578-8 Deres ref.: Dato: 20.08.2025

Tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - oppretting av matrikkelenhet - grunneiendom - Skogenveien 41 - gbnr. 46/41

Byggesaksvedtak **DS-20.08.25-23** vedtaksdato **20.08.2025**

Svar på søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett i henhold til plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-2 og 20-4, jf. pbl. § 20-1 første ledd bokstav m.

SAKSOPPLYSNINGER:

Gbnr.:	66/2
Tiltakshaver:	Stein-Inge Sebergsen, Victoria Kristiansen, Heidi Birgitte Sebergsen
Fullmakt:	Stein-Inge Sebergsen
Søknaden gjelder:	Oppretting av grunneiendom i tråd med planen

Senja kommune v/ bygningsmyndigheten mottok den 20.04.2025, søknad om fradeling av grunneiendom:

30.04.2025 ble søknaden avvist.
30.05.2025 ble søknaden supplert
10.07.2025 var søknaden komplett

RETTSLIG GRUNNLAG:
Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggeteknisk forskrift og byggesaksforskrift som er gjeldende på vedtaksdato. Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Vedtak:

Fradeling
Med hjemmel i pbl § 20-2 første ledd, jf. § 20-1 første ledd bokstav m godkjennes fradeling av ca. 1.959 m² fra eiendommen gbnr. 46/41 til selvstendig grunneiendom som omsøkt.

Fradelt areal skal brukes i tråd med gjeldende arealplan/reguleringsplan etter pbl, som gjelder til en enhver tid.

Nøyaktig størrelse fastsettes ved oppmåling.

Avkjørsel:
Med hjemmel i vegloven § 40 gis tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel i samsvar med godkjent situasjonsplan. Avkjørsel skal utformes i samsvar med veglova § 43.

Rekvisisjon av oppmålingsforretning
Kopi av denne delingstillatelsen blir rutinemessig sendt til oppmålingsavdelingen i Senja kommune. Dersom du ikke allerede har sendt inn skjema **«Krav om matrikulering, rekvisisjon av oppmålingsforretning»,** så må du gjøre det nå. Skjema er vedlagt denne delingstillatelsen, og må være mottatt av kommunen før oppmåling kan finne sted. Skjema sendes til post@senja.kommune.no
Eventuelle spørsmål vedr. rekvirering av oppmålingsforretning kan sendes til oppmaaling@senja.kommune.no

BYGNINGSMYNDIGHETENS VURDERING:

1. Krav om tillatelse
Opprettelse og endring av eiendom er søknadspliktig og krever tillatelse, jf. pbl. § 20-2 første ledd, jf. § 20-1 første ledd bokstav m.

2. Forhold til overordnet plan
Eiendommen er avsatt til bolig i Reguleringsplan Sandvika – Finnfjordbotn PID 63_64, vedtatt 01.10.1981. Søknad om fradeling er i tråd med gjeldende plan.

3. Dispensasjon
Ikke relevant, da søknaden er i tråd med gjeldende plan.

4. Tillatelse etter jordloven
Ikke relevant da søknaden gjelder fradeling av regulert boligeiendom.

5. Naturmangfold
Det er gjennomført en tiltaksanalyse i www.kommunekart.com som viser at det ikke er funn av verdifulle naturverdier i området. Det vurderes at analysen gir tilstrekkelig kunnskap til å ta avgjørelse i saken. Tiltaksanalyse er et automatisert søk i relevant offentlige kartgrunnlaget (DOK). Tiltaket vurderes å ha lite sannsynlighet for vesentlig skade for naturmangfoldet.

6. Nabovarsling
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med pbl. § 21-3, det er ikke registrert merknader i saken

7. Vannforsyning og avløp
Redegjørelse og vurdering av pbl. § 27-1 og evt. pbl. § 18-1 bokstav c.
Redegjørelse og vurdering av pbl. § 27-2 og evt. pbl. § 18-1 bokstav b.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp, og fradelingen vil ikke endre eksisterende forhold.

8. Atkomst
Redegjørelse og vurdering av pbl. § 27-4 og evt. pbl. § 18-1 bokstav a.
Med hjemmel i veglovens § 40 godkjennes utvidet bruk av eksisterende avkjørsel fra kommunal vei til omsøkt eiendom.

9. Byggegrunn og miljøforhold
Pbl. § 28-1 første ledd fastlegger at grunn bare kan bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Det samme gjelder for grunn som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av tiltak.

I søknaden er det angitt at tiltaksområdet ikke er utsatt for fare for flom, skred og andre natur- og miljøforhold. Gjennom signatur på søknaden bekrefter ansvarlig søker/tiltakshaver at det foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot naturpåkjenninger, jf. pbl. § 28-1.

10. Krav til tomtas skikkethet
Opprettelse og endring av eiendom må ikke føre til at det oppstår forhold som er i strid med plan- og bygningsloven eller bestemmelser gitt i medhold av loven, jf. pbl. § 26-1. Bestemmelsen får også anvendelse der omsøkt eiendom er omfattet av bindende plan.

De materielle vilkårene for opprettelse og endring av eiendom er oppfylt. Tiltaket vurderes å være i tråd med pbl. § 26-1.

11. Konklusjon
Tillatelse til omsøkt tiltak innvilges, jf. pbl. § 21-4 første ledd første punktum.

12. Behandlingsgebyr
Gebyrregulativ er vedtatt av kommunestyre i sak 185/2024, den 12.12.2024 med hjemmel i pbl. § 33-1
Gebyr faktureres tiltakshaver, og faktura vil bli sendt som egen ekspedisjon.

Behandlingsgebyr byggesak – grunnlag for beregning av gebyr (eks. mva.)	
B 6.2 – Grunngebyr byggesak for manuell søknad	3 100 kr.
B 9.9 – Oppretting av grunneiendom	6 868 kr.
Totalbeløp fakturering (eks. mva.)	**9 968 kr.**

ALMINNELIGE BESTEMMELSER:

Forholdet til private rettsforhold
Tillatelse etter plan- og bygningsloven innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold, jf. pbl. § 21-6. Hovedregelen er at kommunen ikke har noen generell plikt til å undersøke underliggende privatrettslige forhold før tillatelse til tiltak gis. Hovedoppgaven for bygningsmyndighetene er å påse at det omsøkte tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i plan- og bygningsloven.

Oppmåling
Denne tillatelsen med underliggende dokumentasjon skal legges til grunn ved oppmåling og registrering av eiendom etter reglene i matrikkellova. Dersom forholdene i terrenget taler for det, kan den som utfører forretningen, etter ønske fra rekvirenten, likevel gjøre «mindre avvik», jf. matrikkellova § 33 tredje ledd siste punktum. Avviket kan ikke gå ut over skrankene for grensejustering, jf. matrikkellova § 16, eller være i strid med gjeldende plan eller eventuell dispensasjon etter plan- og bygningsloven.

Aktsomhets- og meldeplikt for kulturminner
Alle kulturminner er ikke registrert. Tiltakshaver har aktsomhets- og meldeplikt dersom man under inngrep i marka skulle støte på spor etter tidligere menneskers aktivitet, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Dersom det oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull, uventede steinkonsentrasjoner e.l. må Troms fylkeskommune v/avdeling for kulturarv få melding om dette umiddelbart.

Bortfall av tillatelse
Er ikke fradelingen/arealoverføringen satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. pbl. § 21-9. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristen kan ikke forlenges. Ved eventuell klage begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang
Denne avgjørelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan påklages til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf. forvaltningsloven kapittel VI. Klage sendes til Senja kommune v/ plan og utvikling, postboks 602, 9306 Finnsnes. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Du finner mer informasjon om klagerett på siste side.

Vilkår for å reise sak for domstolene
Partene gjøres herved oppmerksom på at søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket, ikke kan reises uten at vedkommende part har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket, og at klagen er avgjort av høyeste klageinstans som står åpen (Statsforvalteren). Søksmål skal likevel i alle tilfeller kunne reise når det har gått 6 måneder fra klage første gang ble framsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst refererer til arkiv sak 2025/3578.

Med hilsen
Senja kommune v/ faggruppe plan- og byggesak

Sylvia Friedrich
Fagansvarlig plan og byggesak

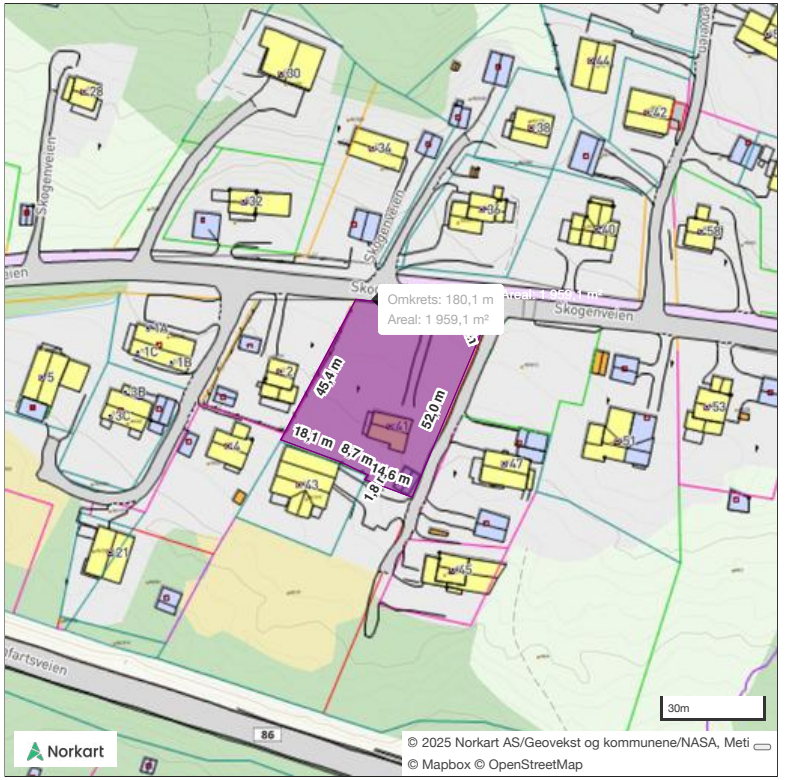
Kristian Hofsøy
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.

Kopi til:
Heidi Birgitte Sebergsen
Victoria Sebergsen Kristiansen
Senja kommune v/ oppmålingsavdelingen

Vedlegg:
1 Situasjonsplan
2 Situasjonsplan
3 Rekvisisjon av oppmålingsforretning og matrikkelføring
4 Melding om klageadgang

Senja kommune



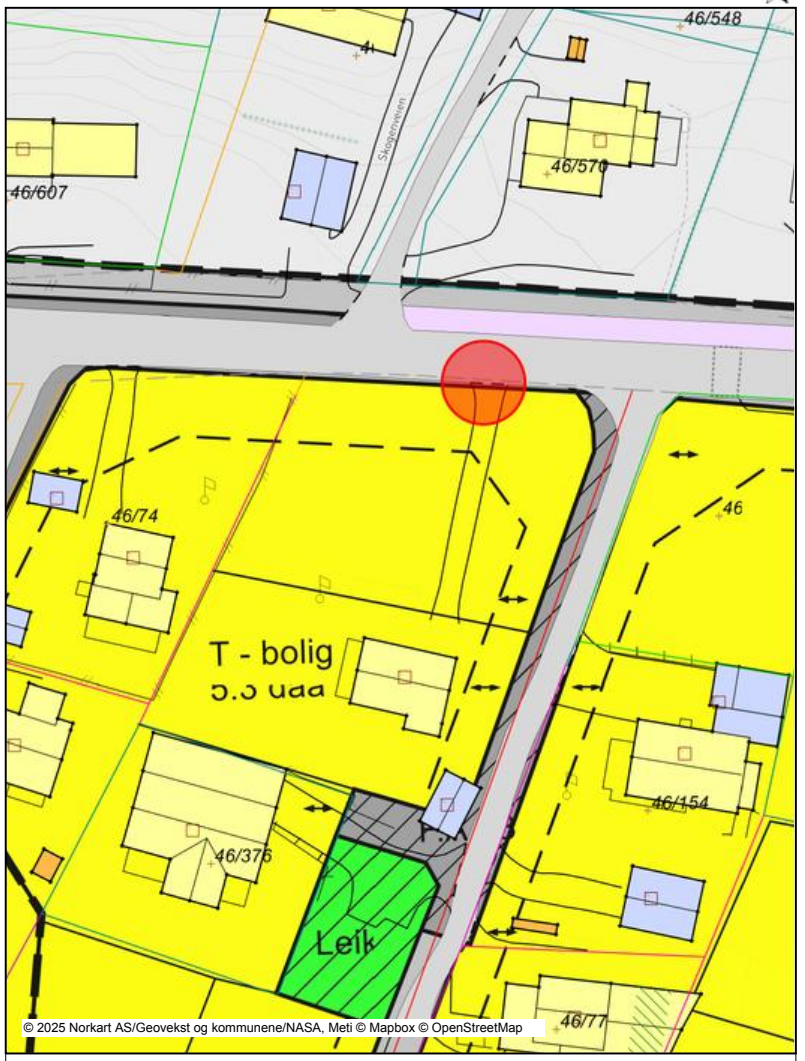
Offentlige VA-ledninger ved gnr. 46 bnr. 41, Skogenveien 41



Ledning/objekt	Farge	Symbol/kommentar
Vannledning	Blå	Hel strek
Privat fellesledning for vann	Blå	Stiplet linje
Privat stikkledning for vann	Blå	Prikket linje
Vann pumpeledning	Blå	Linje med brede piler angir pumperetning
Utspyler/spyleledning	Blå	Linje med piler angir retning på utspyling
Kum m/brannventil	Rød	
Brannhydrant	Rød	
Kran	Blå	
Kum m/stoppekran	Magenta	
Brønn vann	Blå	
Renseanlegg vann	Blå	
Basseng vann	Blå	
Pumpestasjon vann	Blå	
Inntak vann	Sort	
Ventilstasjon vann	Blå	
Overvannsledning	Sort	Linje med piler angir fallretning
Privat fellesledning for overvann	Sort	Stiplet linje med piler angir fallretning
Privat stikkledning for overvann	Sort	Prikket linje
Overvann pumpeledning	Sort	Stiplet linje med brede piler angir pumperetning
Overvann overløpsledning	Sort	Strek med mellomrom
Sluk	Sort	
Sluk m/sandfang	Sort	
Bekkeinntak m/rist	Sort	
Pumpestasjon overvann	Sort	
Fordrøyningsbasseng	Sort	
Spillvannsledning	Grønn	Linje med piler angir fallretning
Privat fellesledning for spillvann	Grønn	Stiplet linje med piler angir fallretning
Privat stikkledning for spillvann	Grønn	Prikket linje
Spillvann pumpeledning	Grønn	Stiplet linje med brede piler angir pumperetning
Spillvann overløpsledning	Grønn	Strek med mellomrom
Overløp spillvann	Sort	
Renseanlegg spillvann	Grønn	
Pumpestasjon spillvann	Grønn	
Slamavskiller	Rød	
Oljeutskiller	Sort	
Fettutskiller	Grønn	
Avløp felles ledning	Rød	Linje med piler angir fallretning
Privat stikkledning for avløp felles	Rød	Prikket linje
Avløp felles pumpeledning	Rød	Linje med brede piler angir pumperetning
Pumpestasjon avløp felles	Rød	
Drensledning	Brun	Strek med mellomrom
Kum	Sort	
Knutepunkt	Sort	
Div. ledningspunkt	Sort	
Grenpunkt	Grønn	
Utløp	Sort	

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 07.07.2025 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 33N



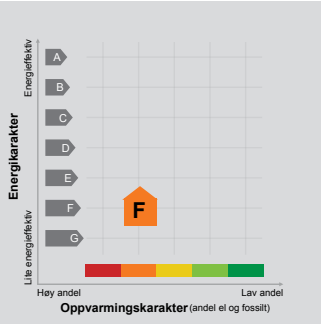
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PB
Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværende
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.le
Område for boliger med tilhørende anlegg
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985
Kjøreveg
Gangveg
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.led
Felles avkjørsel
Felles lekeareal for barn
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Byggegrense
Regulert senterlinje
Avkjørsel
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
Matrikkelkart
Grunneiendom
Hjelpelinje veg
Skissenøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
Grense <= 10 cm
Grense <= 30 cm
Grense < 200 cm
Grense < 500 cm
Grense >= 500 cm
Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)
Godkj. Bygningsendring
VEG
Annet vegareal
Avgrensning mot annet vegareal
Gang/Sykkelveg
Vegdekkekant
Gangfeltavgrensing
Vegskulderkant
Veg
Matrikkel Bygning
Bygning, Boligbygg
Bygning, Andre bygg
Bygning, uten Bygningspunkt
Bygninger
Bygningsdelelinje
Taksprang Bunn
Takriss
Trapp inntil bygg, kant
Veranda
Bygningslinje
Taksprang
Mønelinje
Bygningsmessige anlegg
Annet gjerde
Flaggstang
Trapp
Lodrett forstøtningsmur

ENERGIATTEST

Adresse	Skogenveien 41
Postnummer	9300
Sted	FINNSNES
Kommunenavn	Senja
Gårdsnummer	46
Bruksnummer	41
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	191730089
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-158626
Dato	22.08.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1970
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	202
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Finnsnes

Boks 20, 9305 FINNSNES

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi i Nordvik kjenner Midt-Troms og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/finnsnes

78 84 55 99

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

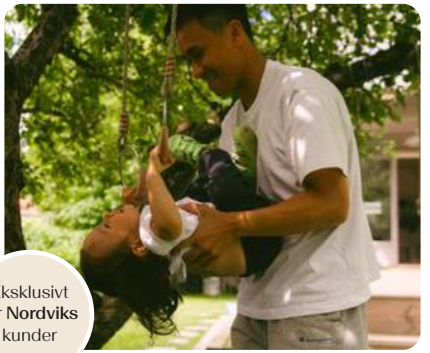
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8.Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 28-0052/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Skogenveien 41 9300 FINNSNES

Betegnelse: Gnr 46, bnr 41 (ideell andel 1/1) i Senja kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no